



Grundstücksmarktbericht **2022** für die Stadt Bottrop

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bottrop

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Geschäftsstelle

Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop
Telefon: 02041/7048-51 bis 55
Fax: 02041/7048-74
E-Mail: gutachterausschuss@bottrop.de
Internet: www.boris.nrw.de
www.bottrop.de/gutachterausschuss

Beschlossen am

04.03.2022

Druck

Druckerei Stadt Bottrop

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bildnachweis

Geschäftsstelle: Vorderseite Schwimmbad an der Dieter-Renz-Halle; Rückseite Zukunftshaus Innenstadt

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2022,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt	9
2.2	Anzahl der registrierten Kauffälle	13
2.3	Zwangsversteigerungen	13
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.3	Bebaute Grundstücke	15
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	15
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	16
4	Unbebaute Grundstücke	17
4.1	Individueller Wohnungsbau	19
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	20
4.3	Gewerbliche Bauflächen	24
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	28
4.7	Bodenrichtwerte	30
5	Bebaute Grundstücke	37
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.2	Ertragsorientierte Objekte	57
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	61
6	Wohnungs- und Teileigentum	62
6.1	Wohnungseigentum	62
6.2	Teileigentum	76
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	78
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	78
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	79
7.3	Erbbaugrundstücke	82
8	Modellbeschreibungen	86
8.1	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	86
8.2	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	87
8.3	Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise	88
8.4	Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten	89
9	Mieten und Pachten	92
10	Kontakte und Adressen	103
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	103
10.2	Kontakt	103
11	Gebühren für Gutachten	104

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
/	keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert; Im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden.
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	getrimmtes Mittel
unterer Ber.	unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	oberer Bereich nach Trimmen
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
NF	Nutzfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
RND	Restnutzungsdauer
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Mod.	Modernisierung bzw. Modernisierungspunkte
NHK	Normalherstellungskosten
WoFIV	Wohnflächenverordnung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Begriffe	Bedeutung
fiktives Baujahr	„Fiktive“ Baujahre entstehen, wenn durch Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauern der Objekte verlängert werden (vgl. Ifd. Nr. 8.5). Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Modernisierte Objekte können somit einer anderen Baujahrsklasse zugeordnet worden sein. Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf die Kaufpreise hat, als das tatsächliche Baujahr.

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Der Geschäftsstelle obliegen insbesondere nach § 51 GrundWertVO NRW folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und der technische Betrieb der lokalen Datenbanken,
- die Arbeiten zur Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Vorbereitung der Bewertungen des Gutachterausschusses inklusive der Erstattungen von Stellungnahmen nach dem Zehnten Buch Sozialgesetzbuch,
- die Festsetzung der Entschädigungen für die Tätigkeit der Mitglieder des Gutachterausschusses und hinzugezogener Mitglieder anderer Gutachterausschüsse und andere Sachverständiger,
- die Festsetzung und Erhebung der Gebühren und Auslagen für die Leistungserbringung des Gutachterausschusses und
- die Erledigung von Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss.

Die Kaufpreissammlung ist eine Datenbank des Gutachterausschusses und umfasst die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Struktur und der Mindestinhalt werden in einem Datenkatalog geregelt. Der Datenkatalog wird von dem für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministerium festgelegt.

Zur Führung der Kaufpreissammlung sind Notare und andere Stellen nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kauf-, Tausch-, Erbbaurechtsverträge den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses zeitnah ausgewertet und um preis- und wertrelevante Daten ergänzt. Aus den Daten der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet.

Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Ausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gesichert ist. Im Übrigen darf die Geschäftsstelle individuelle Auswertungen der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen und weitergeben.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

2021

Tendenz

  < -20 und > 20 %
  < -10 und > 10 %
 -10 bis 10 %

Gesamtübersicht 2021

Kauffälle gesamt	
Kauffälle unbebaute Grundstücke	
individueller Wohnungsbau	
Geschosswohnungsbau	
gemischt genutzte Grundstücke	
Gewerbe	
Land- u. Forstwirtschaft	
Sonstige	
Kauffälle bebaute Grundstücke	
individueller Wohnungsbau	
Neubau	
Geschosswohnungsbau	
Wohn-/Geschäftshäuser	
Gewerbe	
Sonstige	
Kauffälle Wohnungseigentum/Teileigentum	
Zweitverkauf	
Neubau	
Umwandlung	

Flächenumsatz (ha) gesamt

Land- u. Forstwirtschaft	
--------------------------	---

Gesamtumsatz (Mio. €)

Gesamtumsatz (Mio. €)	
Umsatz (Mio. €) unbebaute Grundstücke	
individueller Wohnungsbau	
Geschosswohnungsbau	
gemischt genutzte Grundstücke	
Gewerbe	
Land- u. Forstwirtschaft	
Sonstige	
Umsatz (Mio. €) bebaute Grundstücke	
individueller Wohnungsbau	
Neubau	
Geschosswohnungsbau	
Wohn-/Geschäftshäuser	
Gewerbe	
Sonstige	
Umsatz (Mio. €) Wohnungseigentum/Teileigentum	
Neubau	
Zweitverkäufe	
Umwandlung	

Grundstücksmarkt Bottrop 2021	Verkaufsfälle	Umsatz €	Preise
	< -20 und > 20 % < -10 und > 10 % -10 bis 10 %	< -5 und > 5 % < -2 und > 2 % -2 bis 2 %	
Konstante Umsatzzahlen bei den unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus. Höherer Geldumsatz. Anhebung der Bodenrichtwerte aufgrund des allgemeinen Preisanstiegs.			
Konstante Anzahl der Verkaufsfälle bei höherem Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus. Anhebung der Bodenrichtwerte aufgrund des allgemeinen Preisanstiegs.			
Mehr Verkaufsfälle bei den unbebauten Gewerbegrundstücken; allerdings liegen hier die absoluten Zahlen auf einem niedrigen Niveau. Anstieg des Geldumsatzes. Anhebung der Bodenrichtwerte aufgrund des allgemeinen Preisanstiegs.			
Anstieg bei den Verkaufszahlen der landwirtschaftlichen Grundstücke bei einem konstanten Geldumsatz. Anhebung der Bodenrichtwerte aufgrund des allgemeinen Preisanstiegs.			
Steigende Anzahl der Käufe und des Geldumsatzes von Neubauobjekten im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser. Starker Preisanstieg.			
Gleichbleibende Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, größerer Geldumsatz und steigende Preise.			
Sinkende Verkaufszahlen von bebauten Objekten des Geschosswohnungsbaus, bei einem deutlichen Umsatzplus und stark steigenden Preisen.			
Steigende Anzahl der Verkäufe und des Geldumsatzes im Bereich des Neubau-Wohnungseigentums bei steigenden Preisen.			
Fallende Anzahl der Verkaufsfälle im Bereich Zweitverkauf von Wohnungseigentum bei einem höherem Geldumsatz und steigenden Preisen.			
Der Anteil der Auswärtigen in der Gruppe der Immobilienkäufer in der Stadt Bottrop nimmt zu.	Änderung nominal		Änderung in %

Der Immobilientrend der letzten Jahre hält an. Auch für das Berichtsjahr 2021 gilt die Kernaussage: Geringes Angebot, starke Nachfrage, steigende Preise!

Obwohl die Gesamtzahl der Verkaufsfälle in 2021 gegenüber dem Jahr 2020 mit 1.149 Fälle (Vorjahr 1.115) fast konstant geblieben ist, hat der Geldumsatz einen bisher nicht dagewesenen Spitzenwert erreicht. Mit einer Gesamtsumme von 301,4 Mio. Euro wurde sogar erstmals die Schwelle von 300 Mio. Euro überschritten. Das entspricht gegenüber dem Jahr 2020 einen Zuwachs von 26,1 Mio. Euro bzw. 9,5 %. Zu der hohen Umsatzzahl haben diesmal weniger Großverkäufe als in den Jahren zuvor beigetragen. Dies zeigt auch, dass die Kaufpreise auf breiter Front gestiegen sind.

So zogen auch im Bereich der Neubau-Eigentumswohnungen die Preise wiederum an. Nachdem schon in den letzten Jahren außerordentliche Preissteigerungen festzustellen waren, sind es nun nochmals rd. 7 %. Eine neu errichtete Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt rd. 3.950 Euro je m² Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Sonderausstattungen und Kosten für Garagen oder Stellplätze. Um rd. 8,6 % sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen gestiegen. Der Immobilienrichtwert für eine gebrauchte Eigentumswohnung beträgt in Bottrop 2.220,- Euro je m² Wohnfläche. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine beispielhafte 80 m² große Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines in mittlerer Lage liegenden 6-Familienhaus aus dem Jahr 1992 mit einem Balkon. Zum Vergleich: Im Jahre 2019 lag der Immobilienrichtwert noch bei rd. 1.700,- Euro je m² Wohnfläche.

Eine enorme Preisentwicklung lässt sich für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausmachen. Hier liegt die Preissteigerung bei gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bei durchschnittlich rd. 21 %. Im Bereich der Neubauten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) ist ebenfalls eine Preissteigerung von rd. 21 % festzustellen.

Noch größer ist die Preissteigerung bei den Objekten des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser), sie beträgt rd. 30 %.

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke erreichte mit 517 Fällen wieder ein hohes Niveau und liegt im Berichtsjahr wieder über der Anzahl des verkauften Wohnungs- und Teileigentums. Die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 10,5 % auf jetzt 126 Kauffälle gestiegen. Die Anzahl der Verkäufe liegt trotz der Steigerung immer noch unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (135 Kauffälle). Der Anteil der unbebauten Grundstücke am Gesamtmarkt beträgt rd. 11 %. Anfang der 1980er Jahre lag der Anteil noch bei deutlich über 30 % am Gesamtmarkt. Hier macht sich einerseits bemerkbar, dass die Baugebiete in der Hauptsache durch Bauträger entwickelt werden, die die Grundstücke nur im Paket mit schlüsselfertigen Eigenheimen anbieten. Andererseits trägt aber auch weiterhin die geringe Zahl der überhaupt zur Verfügung stehenden unbebauten Grundstücke zu diesem niedrigen Niveau bei.

Anhand der Kauffälle der freien Baugrundstücke im Wohnbaulandbereich konnte eine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden; die Bodenrichtwerte wurden um durchschnittlich 7 % angehoben. Wie auch schon in den letzten Jahren war wiederum festzustellen, dass Bauträger in einzelnen Fällen bereit waren überdurchschnittliche Preise zu bezahlen, wenn sie auf diesen Grundstücken hochwertige Neubau-Eigentumswohnungen realisieren konnten. Dies war bei Grundstücken in Gebieten der Fall, die nach ihrer Lage und ihrer infrastrukturellen Ausstattung eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen. Die Bodenrichtwerte im Bereich der Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) betragen in guten/sehr guten Lagen des Stadtgebietes durchschnittlich rd. 380,- Euro/m²; in mittleren Lagen durchschnittlich rd. 250,- Euro/m² und in den einfachen Lagen im Mittel 200,- Euro/m². Der Spitzenwert liegt bei 500,- Euro/m² (Pastor-Dahlmann-Straße und Kirchhellener Ring) und der niedrigste Wert bei 160,- Euro/m² (Im Werth).

Bei den unbebauten Grundstücken des klassischen und des gehobenen Gewerbes konnte der Gutachterausschuss ebenfalls eine Preisentwicklung feststellen, so dass die Bodenrichtwerte um durchschnittlich 19 % angehoben wurden. Bei den Flächen der Landwirtschaft wurden die Bodenrichtwerte um durchschnittlich 16 % angehoben.

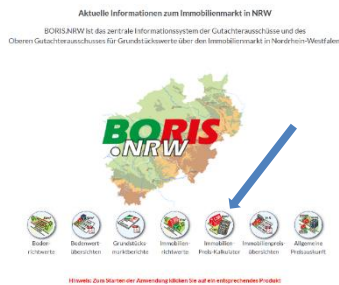
Nachdem der Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2020 eine groß angelegte Untersuchung für die Bodenrichtwerte in der Bottroper Innenstadt durchgeführt hatte, konnten in diesem kurzen Zeitraum bis heute keine Anhaltspunkte für eine signifikante Änderung der Bodenrichtwerte ausgemacht werden.

Der typische Immobilienkäufer kommt auch aus Bottrop. In 64 % aller Grundstückskäufe (738 Kauffälle von insgesamt 1.149 Kauffällen) war dies der Fall, in 411 Fällen (36 %) war ein Auswärtiger der Käufer. Erfahrungsgemäß kommen die meisten auswärtigen Käufer aus den umliegenden Nachbarstädten, die teils ein höheres Preisniveau bei einem ebenfalls knappen Angebot aufweisen. Rund 77 % aller Verkäufe (880 Fälle) wurden in der Gemarkung Bottrop und rd. 23 % (269 Fälle) wurden in der Gemarkung Kirchhellen getätigt.

In 2021 wurden Grundstücke (bebaute und unbebaute) mit einer Gesamtfläche von 122 ha verkauft, dies entspricht ca. 1,2 % der Gesamtfläche Bottrops.

Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss leitet Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen, Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser sowie für Einfamilien-Reihenmittelhäuser ab. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Der Immobilienrichtwert ist sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden und ist als Wert in Euro/m²-Wohnfläche festgesetzt. Abweichungen der individuellen Immobilie in den Normkriterien können durch Umrechnungsfaktoren berücksichtigt werden, die in dem sogenannten „Immobilien-Preis-Kalkulator“ hinterlegt sind.



Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator über die Internetseite www.boris.nrw.de kann der Marktwert von Eigentumswohnungen und Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser von Jedermann auch ohne spezielles Fachwissen näherungsweise ermittelt werden.



Auf der Internetseite des Gutachterausschusses www.bottrop.de/gutachterausschuss kann unter dem Produkt „Immobilienrichtwerte“ ebenfalls eine Excel-Datei „Immobilien-Preis-Kalkulator“ heruntergeladen werden und der Marktwert von Eigentumswohnungen, Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser von Jedermann näherungsweise ermittelt werden.

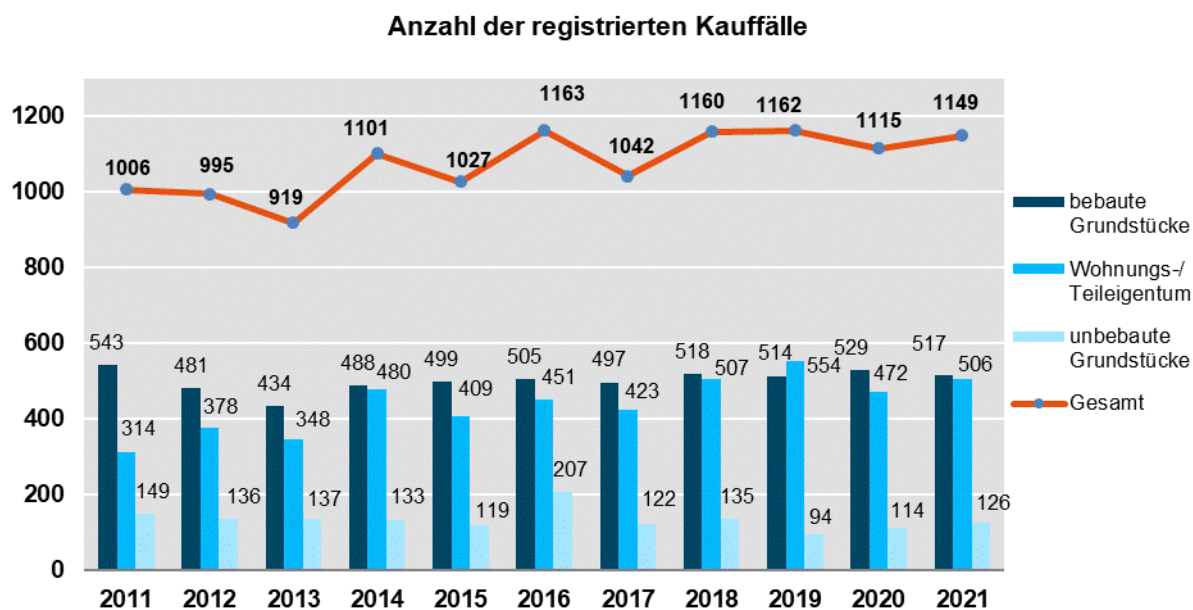


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

Der Gutachterausschuss	Produkte des Gutachterausschusses	BORISplus.NRW	Service
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop ist eine Einrichtung des Landes.	Produkte des Gutachterausschusses Daten und Erhebungen zu den Themen Bauen und Wohnen	BORISplus.NRW BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.	Datenschutz Zur Führung der Kaufpreissammlung sind Notare und andere Stellen nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kauf-, Tausch-, Erbbaurechtsverträge den Gutachterausschüssen zu übersenden.
Aktuelles Aktuelle Informationen des Gutachterausschusses.	Fragebögen Hier befinden sich die Fragebögen für die Angaben zur Kaufpreissammlung gemäß § 197 Baugesetzbuch.		

2.2 Anzahl der registrierten Kauffälle

Im Jahre 2021 sind in der Geschäftsstelle 1.149 Kauffälle registriert worden. Gegenüber dem Vorjahr (1.115 Kauffälle) ist die Anzahl annähernd gleichgeblieben (+34 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle immer noch über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (1.069 Kauffälle).



Insgesamt waren am örtlichen Grundstücksmarkt 56 % (Vorjahr 68 %) Bottroper sowie rd. 44 % (Vorjahr 32 %) auswärtige Erwerber beteiligt.

2.3 Zwangsversteigerungen

Neben dem Eigentumsübergang aufgrund von Kauf- und Übertragungsverträgen besteht auch noch der Teilmarkt der Zwangsversteigerungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei der Anzahl der erfassten Zwangsversteigerungen und gibt die durchschnittlichen Zuschlagswerte - bezogen auf die ermittelten Verkehrswerte - wieder.

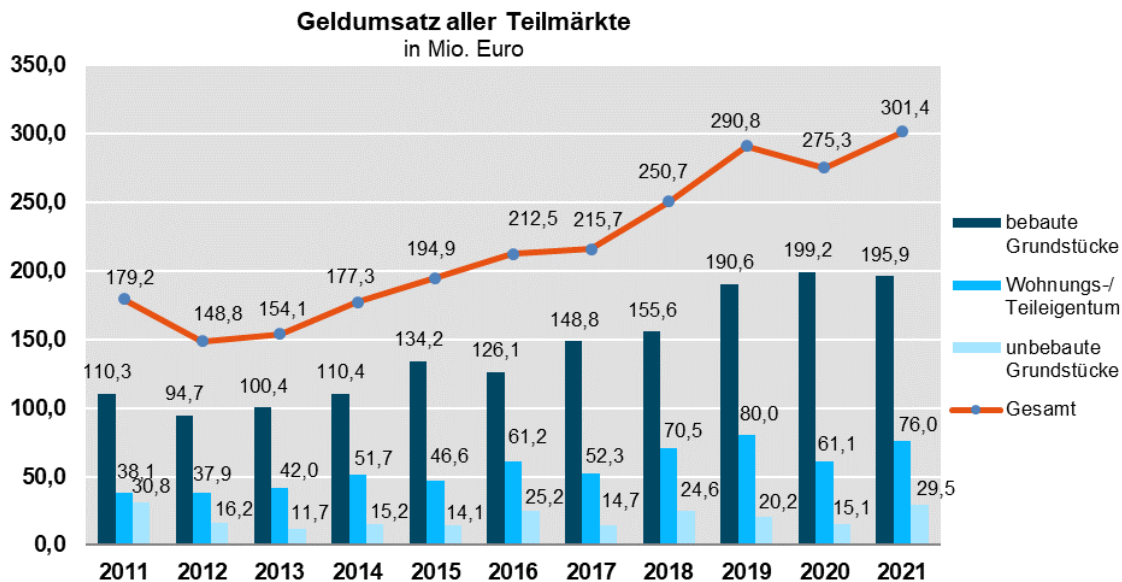
Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl					durchschnittlicher Zuschlag in %				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Wohngebäude	8	2	8	1	2	91	100	91	110	118
Eigentumswohnun- gen	6	7	9	1	1	58	81	82	88	83
Gewerbe	0	0	1	1	-	-	-	150	129	-
unbebaute Grundstücke	1	2	0	0	2	50	154	-	-	113

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Der Geldumsatz von rd. 301,4 Mio. Euro ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 275,3 Mio. Euro) um rd. 9 % gestiegen. Der Geldumsatz liegt damit weiterhin über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 209,9 Mio. Euro) und hat einen Spitzenwert erreicht.



3.2 Unbebaute Grundstücke

Das Marktsegment der unbebauten Grundstücke (inkl. Erbbaugrundstücke) verzeichnet zum Vorjahr fast eine Verdoppelung auf aktuell rd. 29,5 Mio. Euro.

In dem bedeutenden Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus stieg der Geldumsatz um rd. 144 %, auf einen Wert von rd. 16,1 Mio. Euro. Damit liegt er weit über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 8,4 Mio. Euro).

Umsatz aller unbebauten Grundstücke nach Nutzungen
in Mio. Euro

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
individueller Wohnungsbau	24,7	7,7	4,7	5,8	6,1	12,5	6,1	6,5	3,8	6,3	16,1
Geschosswohnungsbau	2,8	2,6	4,9	4,5	4,3	6,0	1,4	2,1	3,7	1,1	3,2
Gemischt genutzter Wohnungsbau	0,0	0,5	0,4	1,6	1,2	0,0	0,3	0,5	0,2	0,4	0,8
Gewerbliche Bauflächen	0,6	0,6	0,8	2,4	1,0	2,4	0,4	3,0	2,6	3,8	4,8
land-/forstwirtschaftl. genutzte Flächen	1,4	2,8	0,5	0,8	0,8	1,9	3,2	6,9	3,9	2,4	2,6
sonstige Flächen	1,3	2,0	0,4	0,1	0,8	2,4	3,3	5,6	6,0	1,1	2,0
Gesamtumsatz	30,8	16,2	11,7	15,2	14,1	25,1	14,7	24,6	20,2	15,1	29,5

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken (Normaleigentum und Erbbaurechte) fiel im Geschäftsjahr 2021 der Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. -3,3 Mio. Euro (rd. -2 %) auf rd. 195,9 Mio. Euro. Damit liegt der Geldumsatz jedoch immer noch deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 137,1 Mio. Euro).

In dem bedeutenden Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus konnte ein Umsatzanstieg zum Vorjahr um rd. 14,9 Mio. Euro (rd. 14 %) festgestellt werden. Auch im Bereich Mehrfamilienhäuser konnte der Umsatz wieder an das Jahr 2019 mit einem Spitzenwert von rd. 49,3 Mio. Euro anknüpfen.

Umsatz aller bebauten Grundstücke nach Teilmärkten
in Mio. Euro

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
individueller Wohnungsbau	72,1	64,0	65,9	72,8	63,0	71,5	76,8	94,4	91,1	106,2	121,1
Mehrfamilienhäuser	27,2	14,8	14,5	14,7	24,9	19,2	26,3	29,5	49,3	35,3	49,3
Wohn- / Geschäftshäuser	3,9	3,8	2,3	6,5	18,4	9,2	15,6	2,7	25,7	6,5	7,4
Gewerbe / Industrie	4,5	11,1	17,6	16,5	27,9	24,0	27,0	13,8	12,5	27,2	14,0
sonstige Flächen	2,1	1,2	0,0	0,0	0,2	2,2	3,1	15,1	12,0	24,0	4,1
Gesamtumsatz	110,3	94,9	100,3	110,5	134,2	126,1	148,8	155,6	190,6	199,2	195,9

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Wohnungs-/Teilerbbaurechte) ist der Umsatz 2021 um rd. 14,9 Mio. Euro (rd. 24 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Geldumsatz liegt somit deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 54,1 Mio. Euro).

Umsatz aller Wohnungs- und Teileigentume nach Teilmärkten
in Mio. Euro

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubauten	13,5	7,8	9,6	13,4	11,6	16,4	15,3	34,1	39,7	12,8	21,3
Zweitverkäufe	24,3	29,2	32,1	37,6	33,1	44,8	36,3	35,8	38,5	47,0	53,7
Umwandlungen	0,3	0,9	0,3	0,7	1,9	0,1	0,7	0,6	1,8	1,3	1,0
Gesamtumsatz	38,1	37,9	42,0	51,7	46,6	61,2	52,3	70,5	80,0	61,1	76,0

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Die Kauffälle über Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke wurden in dem Jahr 2016 erstmalig untersucht und ausgewertet. Um eine Vergleichbarkeit der Umsätze zu den Vorjahren sicherzustellen, wurden die Umsätze der Erbbaurechte, der Erbbaugrundstücke und der Wohnungs-/ Teilerbbaurechte weiterhin in der Umsatztable (lfd. Nr. 3.4) belassen. Die nachfolgende Tabelle dient nur zur Information.

In dem Teilmarkt „Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke“ ist der Umsatz 2021 gegenüber dem Vorjahr um rd. 28 % (rd. 2,3 Mio. Euro) gestiegen. Die Umsätze in dem Teilmarkt „Erbbaurechte“ ist um rd. 2,7 Mio. Euro (rd. 77 %) gestiegen und befindet sich wieder auf einem hohen Niveau.

Umsatz aller Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach Teilmärkten
in Mio. Euro

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erbbaurechte	4,1	5,8	5,8	5,0	4,1	6,1	3,5	6,2
Erbbaugrundstücke	0,8	2,0	1,6	0,7	2,1	1,6	1,2	1,0
Wohnungs- / Teilerbbaurechte	1,8	3,0	2,5	2,1	3,7	2,4	3,5	3,4
Gesamtumsatz (gerundet)	6,7	10,8	10,0	7,9	9,8	10,1	8,2	10,6

4 Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von 126 unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr (114 Kauffälle) um rd. 11 % (12 Kauffälle) gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke liegt damit jedoch immer noch unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (135 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
individueller Wohnungsbau	81	54	57	55	53	105	50	68	43	64	65
Geschosswohnungsbau	13	9	17	22	14	18	8	8	16	6	7
Gemischt genutzter Wohnungsbau	0	1	3	5	3	0	2	3	2	2	1
Gewerbliche Bauflächen	5	3	5	14	8	11	4	6	8	8	18
land- / forstwirtschaftl. genutzte Flächen	21	14	15	24	20	28	30	41	17	20	26
sonstige Flächen	29	55	40	13	21	45	28	9	8	14	9
Gesamtanzahl	149	136	137	133	119	207	122	135	94	114	126

Die unbebauten Grundstücke unterteilen sich in zwei Bereiche:

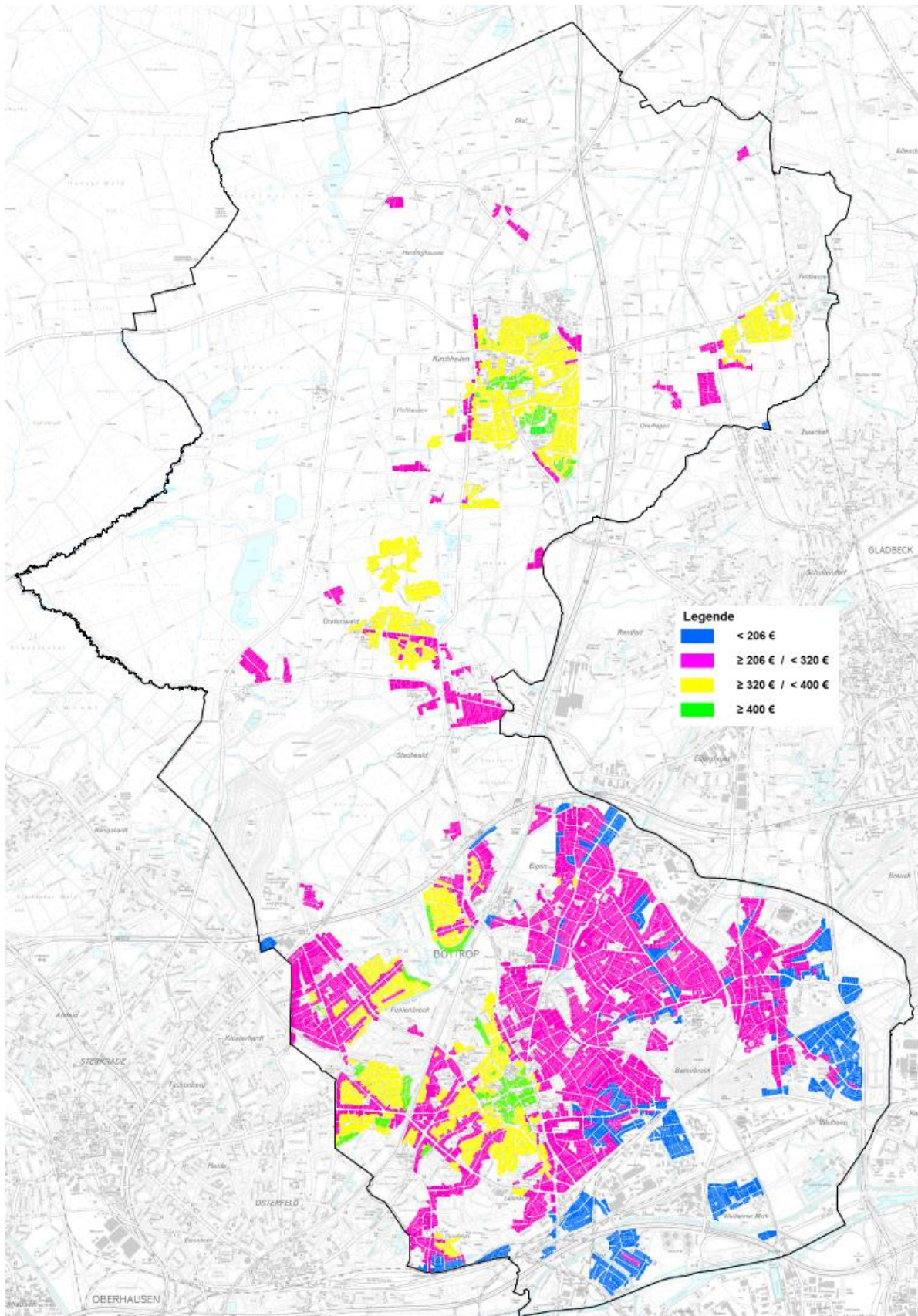
Innenbereich gemäß §§ 30, 33 BauGB (beplanter Innenbereich) und § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

- individueller Wohnungsbau
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
- gewerbliche Bauflächen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (zentrale Versorgungsbereiche)

Außenbereich

- bebaute Wohngrundstücke mit Bestandsbebauung, wonach eine Neubebauung nur nach § 35 (4) BauGB erfolgen kann (Einzellagen)
- „Splittersiedlungen“ (sonstige Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB)
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenrichtwertübersicht



Individueller Wohnungsbau, Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau
 WGFZ-freie, himmelsrichtungsneutrale Bodenrichtwerte

4.1 Individueller Wohnungsbau

In einer Bodenrichtwertzone, die dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen ist, überwiegen die Grundstücke mit Ein- bis Dreifamilienhausbebauung. Für diese Zonen ist keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ; Maß der baulichen Nutzung) nach § 16 (4) ImmoWertV ausgewiesen und ist bei der Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigt worden. Die Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von bis zu 35 m. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen (siehe lfd. Nr. 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten: Bodenrichtwerte für Hinterland).

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass eine Tiefenreduktion (Grundstückstiefe unter 35 m) aus dem Markt nicht abzuleiten ist. Die Wertigkeit der Grundstücksflächen bei Grundstücken unter 35 m Tiefe ist zur Bodenwertableitung in der Regel nicht höher anzusetzen, als es der Bodenrichtwert ausweist. In den Zonen des individuellen Wohnungsbaus ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung im Bodenrichtwert berücksichtigt worden.

In dem Berichtszeitraum konnte eine allgemeine Preissteigerung in der Gemarkung Bottrop und in der Gemarkung Kirchhellen festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte wurden flächendeckend angehoben.

Nachstehende Werte sind gerundete Mittelwerte himmelsrichtungsneutraler und erschließungsbeitragsfreier (tlw. fiktiv) zonaler Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwertübersicht
gerundete Mittelwerte in Euro / m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Wohnlagen gemäß			
§§ 30, 33 und § 34 BauGB			
Bottrop	370	245	195
Kirchhellen	370	290	-
Bebaute Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Einzellagen)			
Bottrop	205	185	145
Kirchhellen	-	215	175
“Splittersiedlungen“ im Außenbereich gemäß § 35 BauGB			
Bottrop	-	245	165
Kirchhellen	340	280	195

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

4.2.1 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzter Wohnungsbau)

Bodenrichtwerte für Zonen mit einer Mehrfamilienhausbebauung

Unter dem Begriff des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) sind die zwei- und mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens vier Wohneinheiten je Lagebezeichnung zusammengefasst.

Für Zonen, in denen eine Mehrfamilienhausbebauung überwiegend vorhanden ist, ist die für diese Zone typische WGFZ angegeben. Die WGFZ des in der Zone maßgeblichen Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung bei einem modellhaften Gebäude von (Breite x Tiefe) 16 m x 12 m und einer Grundstückstiefe von 35 m an.

Abweichungen der WGFZ bei einem zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstück sind durch Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Umrechnungsfaktoren (siehe lfd. Nr. 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen. In diesen Zonen ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für Grundstücke in Mischgebieten (MI-Gebiete)

Unter Ertragsgesichtspunkten ist die bestmögliche Ausnutzung eines Grundstückes relevant und ist im Bodenwert zu berücksichtigen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

Die WGFZ des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung dieses Grundstücks bei einem modellhaften Gebäude mit einer bebaubaren Fläche im Erdgeschoss von 40 % der Grundstücksfläche und mit Geschossmaßen von (B x T) 16 m x 12 m in den über dem Erdgeschoss liegenden Geschossen sowie einer Grundstückstiefe von 35 m an. In Zonen, in denen das o. a. modellhafte Gebäude im Erdgeschoss planungsrechtlich nicht realisierbar ist, liegt der dargestellten WGFZ ein modellhaftes Gebäude von (B x T) 16 m x 12 m über alle Geschosse und eine Grundstückstiefe von 35 m zugrunde. Es ist die für diese Zone typische WGFZ angegeben. Abweichungen der WGFZ bei einem zu bewertenden Grundstück sind durch Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Umrechnungsfaktoren (siehe lfd. Nr. 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen.

Zonen, die nach dem Flächennutzungsplan oder einem Bebauungsplan als MI-Gebiet festgesetzt sind, die dem Charakter nach aber einer Zone des individuellen Wohnungsbaus zuzuordnen sind, sind ohne typische WGFZ ausgewiesen; in MI-Zonen, die dem Charakter einer Zone mit Mehrfamilienhausbebauung gleichstehen, gibt die WGFZ des in der Zone maßgeblichen Richtwertgrundstücks die tatsächlich realisierbare Ausnutzung bei einem modellhaften Gebäude von (Breite x Tiefe) 16 m x 12 m über alle Geschosse und einer Grundstückstiefe von 35 m an. Diese Zonen sind mit „Wohnen im Mischgebiet“ gekennzeichnet und die Bodenrichtwerte sind so wie die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bzw. für die Mehrfamilienhausbebauung zu behandeln. In diesen Zonen ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für Zonen mit einer Mehrfamilien-Punktbebauung

Unter dem Begriff der Punktbebauung sind die vier- und mehrgeschossigen Gebäude mit in der Regel vier Wohneinheiten je Etage und Lagebezeichnung zusammengefasst.

Die WGFZ des in der Zone maßgeblichen Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung bei einem modellhaften Gebäude von (Breite x Tiefe) 20 m x 20 m und einer Grundstückstiefe von 60 m an.

Für Zonen, in denen eine Mehrfamilien-Punkthausbebauung vorhanden ist, ist die für diese Zone typische WGFZ angegeben. Abweichungen der WGFZ bei einem zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstück sind durch Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Umrechnungsfaktoren (siehe lfd. Nr. 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen. In diesen Zonen ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt und ist im Weiteren auch nicht zu berücksichtigen.

Im Berichtszeitraum konnte eine allgemeine Preissteigerung in der Gemarkung Bottrop und in der Gemarkung Kirchhellen festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte wurden flächendeckend angehoben.

Nachstehende Werte sind gerundete Mittelwerte himmelsrichtungsneutraler und erschließungsbeitragsfreier (tlw. fiktiv) zonaler Bodenrichtwerte, die auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = 1,2) umgerechnet wurden:

Bodenrichtwertübersicht gerundete Mittelwerte in Euro / m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau			
Bottrop	400	290	235
Kirchhellen	420	350	-

4.2.2 Geschäftsgrundstücke (zentrale Versorgungsbereiche)

In den zentralen Versorgungsbereichen (MK-Gebieten) ist der Bodenrichtwert auf die planungsrechtlich realisierbare WGFZ abgestellt, die sich aufgrund des im Bebauungsplan ausgewiesenen bzw. nach dem § 34 BauGB abzuleitenden Baufensters ergibt. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere WGFZ auf, so ist der Bodenrichtwert mit Umrechnungsfaktoren (siehe lfd. Nr. 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten) umzurechnen.

Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen (tiefer 35 m) keine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist, sind diese Flächen als Hinterlandflächen zu bewerten. Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist - z. B. durch eine rückwärtige Erschließung - sind diese Flächen als Vorderland anzusehen. Der Bodenwert ist auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen. In den MK-Gebieten ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt und ist im Weiteren auch nicht zu berücksichtigen.

In dem zentralen Versorgungsbereich von Bottrop und von Kirchhellen konnte in dem Berichtszeitraum keine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden.

Die nachfolgenden gerundeten Mittelwerte sind auf wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) umgerechnet.

Bodenrichtwertübersicht
gerundete Mittelwerte in Euro / m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bottrop Zentrum	1.640 (WGFZ 3,6)	550 (WGFZ 2,0)	480 (WGFZ 2,0)
Bottrop Nebenzentren	-	260 (WGFZ 1,2)	205 (WGFZ 1,2)
Kirchhellen Zentrum	530 (WGFZ 1,2)	470 (WGFZ 1,2)	370 (WGFZ 1,2)

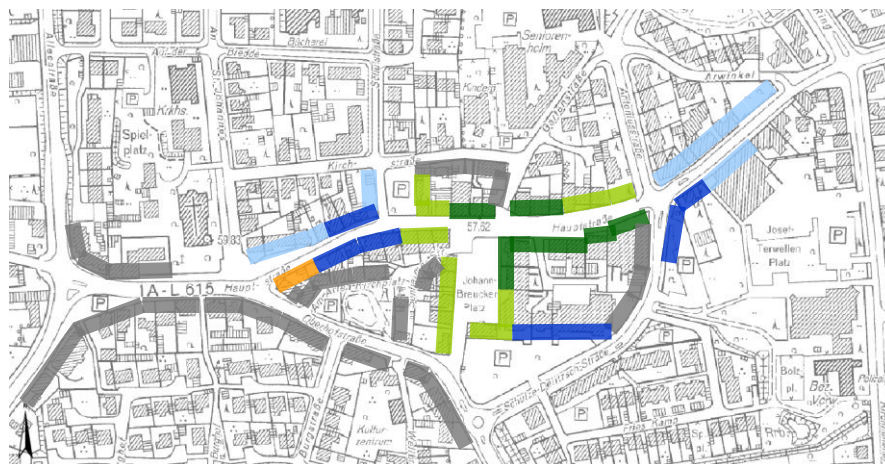
Bottrop Innenstadt – Lageeinteilung zur Ableitung zonaler Bodenrichtwerte



Lageklasse

- | | |
|-----|---------------------------------------|
| 1aa | stabiler Hauptgeschäftsbereich |
| 1a | Hauptgeschäftsbereich |
| 2aa | stabile, entwicklungsfähige Nebenlage |
| 2a | Nebenlage |
| 3 | geringer Entwicklungsbereich |
| | kein Entwicklungsbereich |

Kirchhellen Zentrum - Lageeinteilung zur Ableitung zonaler Bodenrichtwerte



Lageklasse

- | | |
|-----|---------------------------------------|
| 1aa | stabiler Hauptgeschäftsbereich |
| 1a | Hauptgeschäftsbereich |
| 2aa | stabile, entwicklungsfähige Nebenlage |
| 2a | Nebenlage |
| 2b | gefährdete Nebenlage |
| | kein Entwicklungsbereich |

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen und sonstige Sondergebiete (SO) beziehen sich auf Richtwertgrundstücke mit der im beschreibenden Datensatz angegebenen Nutzungsart und Grundstücksfläche.

Eine statistische Untersuchung der gewerblichen Grundstückskaufpreise hat ergeben, dass die mögliche Nutzungsart der gewerblichen Bauflächen einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises hat. Aufgrund der Untersuchung konnte eine vierstufige Klassifizierung der gewerblichen Bauflächen vorgenommen werden.

Klasse	Beschreibung	Größe
1	Industriegebiet (großflächige Produktionsstätten, große Lagerflächen etc.)	> 10.000 m ² > 100.000 m ²
2	klassisches Gewerbe (Reparaturwerkstätten, leichte Produktionsstätten, Handwerksbetriebe, Lagerhallen etc.)	1.000 m ² - 10.000 m ² 1.000 m ² - 20.000 m ²
3	gehobenes Gewerbe (Gewerbe mit produktbegleitenden Dienstleistungen, untergeordneter Büronutzung und geringfügiger Handelsnutzung etc.)	1.000 m ² - 5.000 m ²
4	tertiäre Gewerbenutzung (Büro-, Handel- und Dienstleistungsnutzung, großflächiger Einzelhandel etc.)	1.000 m ² - 10.000 m ² > 10.000 m ²

Die Bodenrichtwerte gelten für die angegebenen Flächenspannen. Aus den vorliegenden gewerblichen Grundstückskaufpreisen konnten keine Flächen-/Preisabhängigkeiten innerhalb dieser Flächenspanne und somit auch keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden. Bei der Bodenwertermittlung muss im Einzelfall, bezogen auf die Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks, sachverständig geprüft werden, ob bei einer Über- bzw. Unterschreitung der Flächenspannenangaben des zonalen Bodenrichtwertes ggf. Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.

Für die Klassen 1 bis 3 konnten keine Abhängigkeiten von Einflusskriterien wie GRZ, Grundstückstiefe, Verkehrsfrequenz etc. statistisch nachgewiesen werden.

Lediglich in der Klasse 4 sind Abhängigkeiten von der Verkehrsfrequenz und der Zentralität festzustellen. In den zentralen Lagen orientieren sich die Richtwerte der Gebiete der Klasse 4 in einem gewissen Maß an den Richtwerten der angrenzenden Mischgebiete.

In dem Berichtszeitraum konnte eine allgemeine Preisentwicklung in der Klasse 2 und 3 festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte für die gewerblichen Bauflächen wurden in diesen Gewerbeklassen angehoben.

Bodenrichtwertübersicht gerundete Mittelwerte in Euro / m²

Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4
40	70	100	140

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und Grünland) und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden die Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden (§ 3 (1) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

In dem Berichtsjahr 2021 wurden die Zonen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen neu überarbeitet.

Der Flächenumsatz im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 42,5 ha) um rd. 2,4 ha (rd. 6 %) gestiegen. Mit einem Flächenumsatz von rd. 44,9 ha liegt er damit über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 41,4 ha).

Flächenumsatz
in ha

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
land-/forstwirtschaftl. genutzte Flächen	27,6	6,8	14,6	25,4	8,2	48,2	30,7	54,3	155,6	42,5	44,9

4.4.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) sind aus Grundstückskaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens. Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Eigenschaften - wie Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt - können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken. Eine Differenzierung nach Ackerland, ackerfähiges Grünland und Dauergrünland erfolgte nicht.

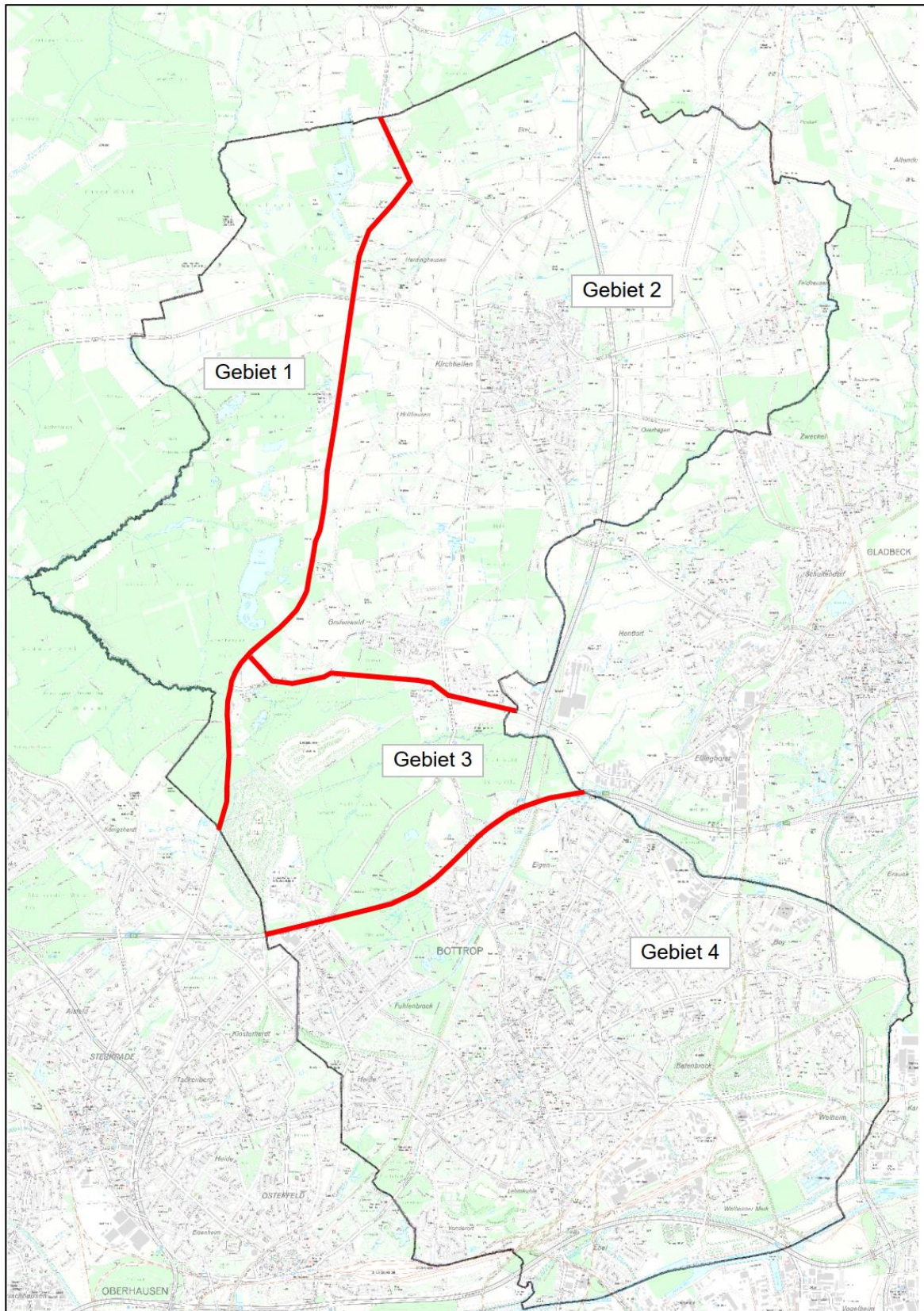
In dem Berichtszeitraum konnte eine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen wurden zum Vorjahr angehoben.

Bodenrichtwertübersicht für landwirtschaftlich genutzte Flächen
in Euro / m²

Gebiete*	Gebietsgrenze*	
Gebiet 1	westlich „Alter Postweg“	7,50
Gebiet 2	östlich „Alter Postweg“, nördlich „Vossundern“	9,00
Gebiet 3	südlich „Vossundern“, nördlich „BAB 2“	7,00
Gebiet 4	südlich „BAB 2“	6,00

* Die räumliche Zuordnung ist der Abbildung auf der nächsten Seite zu entnehmen.

Gebietseinteilung der landwirtschaftlichen Flächen



4.4.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen wurde zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig ohne Aufwuchs abgeleitet. In den Jahren zuvor beinhaltete der Bodenrichtwert den Wertanteil für Waldboden inklusive dem Aufwuchs. Dieser lag zum Stichtag 01.01.2021 bei 1,20 €/m². In dem Berichtszeitraum konnte eine Preisentwicklung festgestellt werden und der Wert für

forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs wurde auf **1,60 €/m²** angehoben.

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs wurde ein pauschaler Anteil von 50 % für den Waldbodenwert an dem Gesamtaufpreis festgelegt.

Der nachfolgende Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen) enthält wie oben dargestellt keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Bodenrichtwertübersicht für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Euro / m²

forstwirtschaftlich genutzte Flächen	0,80
---	------

4.4.3 Sonstige Flächen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV

Neben den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden unter dem Begriff jedoch auch Verkäufe von Flächen erfasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, die durch ihre Funktion oder die durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, die sich dabei auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen und bei denen sich aber auf absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung abzeichnet (sogenannte „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“). Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass der Wert derartiger sonstigen Flächen in etwa dem 2-fachen des maßgeblichen landwirtschaftlichen Zonenwertes entspricht.

in Euro / m²

besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	15,00
--	-------

Für Kleingartenflächen, großflächige öffentliche Grünflächen und Friedhofsflächen wurden erstmalig zum Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwerte beschlossen. Diese Bodenrichtwerte orientieren sich ebenso wie die o.g. Flächen an dem landwirtschaftlichen Zonenwert. Für die Kleingartenflächen und die Friedhofsflächen wurde ein 3-facher Wert und für die großen öffentlichen Grünflächen ein 2-facher Wert festgelegt.

Bodenrichtwertübersicht für sonstige Flächen gerundete Mittelwerte in Euro / m²

Kleingartenflächen	19,00
Friedhofsflächen	23,00
öffentliche Grünflächen	14,00

4.5 Bauerwartungsland und Rohbau land

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbau land wurden nicht ermittelt.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Grundstücke mit Lebensmitteldiscounter

Die Grundstücke, die mit Lebensmitteldiscountern bebaut sind bzw. die für eine solche Bebauung vorgesehen sind, sind teilweise in eine benachbarte Bodenrichtwertzone integriert. Eine örtliche Untersuchung aus dem Jahr 2011 hat jedoch gezeigt, dass im Mittel ein um ca. 20 % höherer Preis für diese Grundstücke bezahlt worden ist. Aktuelle Kauffälle liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

4.6.2 Grundstücke mit einer Denkmalsbereichs- bzw. Erhaltungssatzung

In den Gebieten einer Denkmalsbereichs- bzw. Erhaltungssatzung bemisst sich der Bodenwert eines Grundstücks nach den Ausführungen zu § 5 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich nach der realisierten Nutzung. Nur wenn sich die bauliche Nutzung durch An-, Auf- oder Neubauten erhöhen lässt und ggf. eine Einzelfallprüfung ergeben hat, dass dies mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften und insbesondere mit dem Denkmalschutz vereinbar ist, sind die weiter gehenden Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Ansonsten ist dem Denkmal eine notwendige und wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksfläche zuzuordnen, die dann im Weiteren nach den o.g. Ausführungen (siehe individueller Wohnungsbau, Mehrfamilienwohnungsbau) zu bewerten ist. Die umliegende Restfläche ist gesondert zu beurteilen und in der Regel sind 20 % des Bodenrichtwertes der Zone angemessen.

4.6.3 Grundstücke im Außenbereich (ASB)

Nach § 35 (2) Baugesetzbuch (BauGB) können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Für bebaute bzw. bebaubare Flächen im Außenbereich hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ beschlossen. Die Bodenrichtwerte beziehen sich einerseits auf Grundstücke im Außenbereich, die zulässigerweise als Baulücke bebaut werden könnten und andererseits auf Grundstücke in Einzellagen, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind (Bestandsschutz). Die Bodenrichtwerte gelten jedoch nicht für Wohnbauflächen von privilegierten Betrieben (§ 35 (1) BauGB).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf normierte Grundstücke mit wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung. Sie beziehen sich auf eine fiktive Grundstückstiefe von 35 m und sind wie die Bodenrichtwerte des Innenbereichs zu behandeln (siehe oben). Übrige Teilflächen (wie z.B. Hinterland-/Gartenflächen, besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig sachverständig einzustufen.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens innerhalb der Richtwertzone. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Nähe zum nächstgelegenen Ortsteil, besondere erschließungstechnische Situationen, Einflüsse durch Immissionen usw. sind sachverständig zu würdigen.

4.6.4 Liquidationswertverfahren

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst nicht sinnvoll ist (Liquidationsobjekt nach § 8 (3) Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV).

Die ImmoWertV beschreibt das Liquidationswertverfahren als ein Unterfall der Bodenwertermittlung, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Hierbei werden die baulichen Anlagen und die alsbaldige Freilegung bei der Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Ist gemäß § 43 ImmoWertV mit einer alsbaldigen Freilegung nicht zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) wird bei der Wertermittlung von dem aus der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert ausgegangen. Ein eventueller Wertvorteil aus einer zukünftigen Nutzbarkeit wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass nach den Gepflogenheiten des Marktes, nicht nur bei Liquidationsobjekten mit einem Abriss zu rechnen ist. Der örtliche Grundstücksmarkt hat gezeigt, dass bauliche Anlagen zugunsten einer neuen Nutzung beseitigt wurden, obwohl den Gebäuden noch eine verbleibende (Wohn-)Restnutzungsdauer zugesprochen werden konnte. In diesen Fällen wurden die Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht wertmindernd berücksichtigt.

4.6.5 Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass Bauträger in einzelnen Fällen bereit waren überdurchschnittliche Preise zu bezahlen, wenn sie auf diesen Grundstücken hochwertige Neubau-Eigentumswohnungsanlagen realisieren konnten. Dies war bei Grundstücken in Gebieten der Fall, die nach ihrer Lage und ihrer infrastrukturellen Ausstattung eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die zum Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres ermittelt und durch den Gutachterausschuss beschlossen werden. Durch die Veröffentlichung tragen sie erheblich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Gesetzliche Grundlage ist § 196 BauGB in Verbindung mit der Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO) NRW.

Für die Ermittlung und den Beschluss der Bodenrichtwerte sind die §§ 13 bis 17 der ImmoWertV maßgeblich. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein fiktives Grundstück, welches frei von Merkmalen ist, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können.

Es ist insbesondere frei von

- individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
- individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale können das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder die Grundstückstiefe sein.

Der Bodenrichtwert gilt innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinen Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30% betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Diese Abweichungen sind in der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen (vgl. Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Bodenrichtwerte für Baulandflächen beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden. In Bereichen, in denen eine Erhebung der Erschließungsbeiträge tatsächlich noch nicht vorgenommen wurde, sind die Bodenrichtwerte so ausgewiesen, als sei der Erschließungsbeitrag bereits erhoben. Hierfür wurde ein kalkulatorischer Erschließungsbeitrag von 30 €/m² Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche gemäß § 16 (4) ImmoWertV ermittelt. Stimmen die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des zonalen Bodenrichtwertgrundstücks, wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks überein, ist dieses bei der Bewertung des Grundstücks sachverständig zu berücksichtigen. Für die Bewertung derartiger Grundstücke können die Bodenrichtwerte umliegender Gebiete mit vergleichbaren Grundstücksmerkmalen als Orientierung dienen.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass die Himmelsrichtung eines Grundstücks mit Wohnnutzung wertbeeinflussend ist. In den ermittelten Bodenrichtwerten ist die Himmelsrichtung berücksichtigt. Das Grundstück, an dessen Stelle der Bodenrichtwert steht, repräsentiert die berücksichtigte Himmelsrichtung. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere Grundstücksausrichtung auf, so sind die im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung anzuwenden.

Dieses Grundstück (Mastergrundstück) steht ebenfalls als Repräsentant für weitere wertbeeinflussende Eigenschaften (z. B. Immissionseinflüsse). Abweichungen innerhalb der Zone können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertungsmodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Bodenrichtwertgrundstücke oder von Bodenrichtwertgrundstücken ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte des Landes Nordrhein-Westfalen können zusammen mit ihren beschreibenden Merkmalen und den „Örtlichen Fachinformationen“ im Internet kostenlos unter www.boris.nrw.de eingesehen werden. Neben der o. a. Definition des Bodenrichtwertes sind bei der Anwendung der Bodenrichtwerte weitere Bestimmungen zu beachten, die sich aus den besonderen Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ableiten. Diese Hinweise zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte sind in den jeweiligen „Örtlichen Fachinformationen“ zusammengefasst.



4.7.3 Bodenrichtwertübersichten

Nachstehende Durchschnittswerte sind gerundete Mittelwerte, bei denen der Einfluss der Himmelsrichtung herausgerechnet wurde, um vergleichbare, repräsentative Werte angeben zu können.

Unterschiede in den Werten zu den Vorjahren stellen nicht zwingend eine Entwicklung dar. Die nachstehende Übersicht entspricht den Darstellungen der Meldung an die Bezirksregierung.

Bodenrichtwertübersicht
in Euro / m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ²	370	260	200
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m ²	380	245	195
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m ²	370	245	200
Geschosswohnungsbau (III-V-geschossig) WGFZ: ca. 1,2	390	290	235
Gewerbliche Bauflächen klassisches Gewerbe: 1.000 - 10.000 m ²	-	70	-

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwerte sind keine Bodenwerte. **Bodenrichtwerte** sind durchschnittliche, stichtagbezogene Lagewerte für Grundstücke mit genormten Eigenschaften und können nicht ohne Weiteres mit dem Grundstückspreis für ein beliebiges Grundstück verglichen werden. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, wie Grundstückstiefe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung erfordern im Sinne von § 19 ImmoWertV Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert, wenn der Bodenwert eines Grundstücks ermittelt werden soll.

Hinterlandflächen

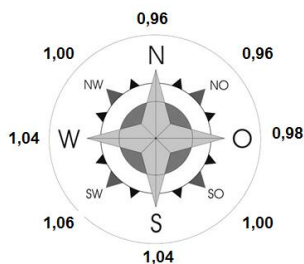
Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau, für Mehrfamilienhausgrundstücke, für Misch-/Kerngebietsgrundstücke gelten für Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von 35 m. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

Bei Überschreitung der genannten Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorderland - bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks - und Hinterland aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. Für eine reine Garten-nutzung ist, für eine weitere 35 m tiefe Grundstücksfläche, in der Regel ein Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angemessen. Für eine höherwertige Nutzung, wie z. B. Nutzung der Hinterlandfläche als Garagen- bzw. Stellplatzfläche, ist in der Regel ein Wertansatz von 30 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angemessen.

Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist - z. B. durch eine rückwärtige Erschließung - sind diese Flächen als Vorderland anzusehen. Der Bodenwert ist auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

In den ermittelten Bodenrichtwerten ist die Himmelsrichtung berücksichtigt. Das Grundstück, an dessen Stelle der Bodenrichtwert steht, repräsentiert die berücksichtigte Himmelsrichtung. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere Grundstücksausrichtung auf, so sind die o.g. Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung anzuwenden.



Beispiel:

Berücksichtigte Himmelsrichtung im Bodenrichtwert:

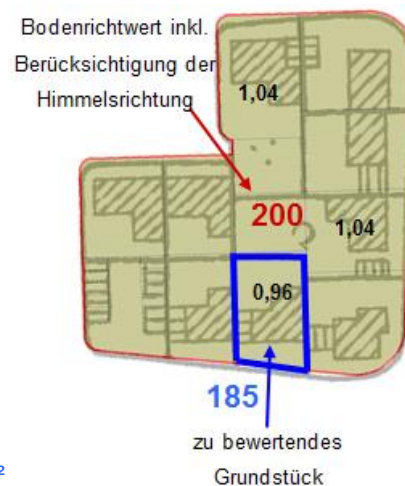
Westausrichtung Faktor 1,04

Himmelsrichtung des zu bewertenden Grundstücks:

Nordausrichtung Faktor 0,96

Himmelsrichtungskorrigierter Bodenrichtwert des zu

bewertenden Grundstücks: $200 \text{ €/m}^2 : 1,04 \times 0,96 \approx 185 \text{ €/m}^2$



Umrechnungsfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienwohnhäusern und einer Mischbebauung (MI- und MK-Gebiete) aufgrund abweichender Geschossflächenzahlen (WGFZ)

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird bei der Auswertung der Kaufpreise für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgende Tabelle angewendet.

Die WGFZ des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung dieses Grundstücks bei einer unterstellten Gebäudetiefe von 12 m an.

Die WGFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

Beispiel:

Mehrfamilienwohnhaus 2 ½-geschossig, einseitig angebaut

Bodenrichtwert: 200 € W2 – 0,8 (WGFZ)

Geschossfläche: 16 m x 12 m x 2,75 = 528 m²

Geschossflächenzahl: $\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$

WGFZ Grundstück 1: $528 \text{ m}^2 / 660 \text{ m}^2 = 0,80$

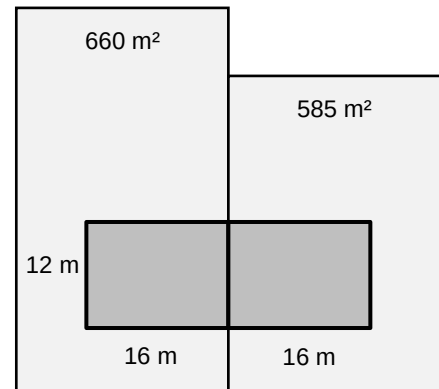
Umrechnungsfaktor: 1,00 (siehe Tabelle)

Bodenwert: $660 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €} = 132.000 \text{ €}$

WGFZ Grundstück 2: $528 \text{ m}^2 / 585 \text{ m}^2 = 0,90$

Umrechnungsfaktor: 1,06 (siehe Tabelle)

Bodenwert: $585 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €} \times 1,06 = 124.020 \text{ €}$



[illegible]

WGFZ des zu beurteilenden Grundstücks	WGFZ des Richtwertgrundstücks															
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,6	
1,2	0,76	0,74	0,72	0,70												
1,3	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69										
1,4	0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,71									
1,5	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,72	0,70							
1,6	0,88	0,86	0,84	0,81	0,79	0,78	0,76	0,74	0,73	0,71						
1,7	0,91	0,89	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,73	0,72					
1,8	0,94	0,92	0,89	0,87	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,76	0,74	0,73	0,71			
1,9	0,97	0,94	0,92	0,90	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,74			
2,0	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,74	0,70	
2,1	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,79	0,78	0,76	0,72	
2,2	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,74	
2,3	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,76	
2,4	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,83	0,78	
2,5	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,80	
2,6	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,82	
2,7	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,84	
2,8	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,86	
2,9	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,88	
3,0	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,89	
3,1	1,30	1,26	1,23	1,20	1,17	1,14	1,11	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,91	
3,2	1,32	1,28	1,25	1,22	1,19	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,93	
3,3	1,35	1,31	1,27	1,24	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,95	
3,4	1,37	1,33	1,30	1,27	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	0,96	
3,5	1,40	1,36	1,32	1,29	1,26	1,23	1,20	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	0,98	
3,6		1,38	1,35	1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,00	
3,7		1,41	1,37	1,33	1,30	1,27	1,24	1,21	1,19	1,16	1,14	1,12	1,09	1,07	1,02	
3,8			1,39	1,36	1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,09	1,03	
3,9			1,42	1,38	1,35	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,11	1,05	
4,0				1,40	1,37	1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,17	1,15	1,13	1,07	
4,1					1,39	1,36	1,32	1,29	1,27	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,09	
4,2					1,41	1,38	1,34	1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,19	1,16	1,10	
4,3						1,40	1,37	1,34	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,12	
4,4							1,39	1,35	1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,14	
4,5								1,37	1,35	1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,15	
4,6									1,36	1,34	1,31	1,28	1,26	1,23	1,17	
4,7									1,38	1,35	1,33	1,30	1,28	1,25	1,19	
4,8									1,37	1,35	1,32	1,29	1,27	1,20		
4,9										1,39	1,36	1,34	1,31	1,29	1,22	
5,0											1,41	1,38	1,35	1,30	1,23	

4.7.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Die Durchschnittswerte sind auf die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) bzw. Grundstückstiefe umgerechnete, gerundete Mittelwerte, bei denen der Einfluss der Himmelsrichtung herausgerechnet wurde, um vergleichbare Werte zu ermitteln. Unterschiede in den Werten zu den Vorjahren stellen nicht zwingend eine Entwicklung dar.

Bodenrichtwertübersicht in detaillierter Übersicht

in Euro / m²

			Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Individuelle Wohnbauflächen - Innenbereich, Tiefe = 35 m					
Bottrop	Stadtmitte		360	270	-
	westliches Stadtgebiet		380	260	195
	nord-östliches Stadtgebiet		310	230	200
	südliches Stadtgebiet		350	260	190
Kirchhellen	Mitte		390	310	-
	Grafenwald		350	280	-
	Feldhausen		340	290	-
Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbauf Flächen, II-V Geschosse, WGfZ = 1,2, Tiefe = 35 m					
Bottrop	Stadtmitte		380	310	250
	westliches Stadtgebiet		460	320	-
	nord-östliches Stadtgebiet		-	270	240
	südliches Stadtgebiet		440	320	230
Kirchhellen	Mitte		420	370	-
	Grafenwald		400	340	-
	Feldhausen		430	-	-
Zentrale Versorgungsbereiche					
Bottrop	Zentrum	WGfZ = 2,0	-	550	480
		WGfZ = 3,6	1.640	-	-
	Nebenzentrum	WGfZ = 1,2	-	260	205
Kirchhellen	Zentrum	WGfZ = 1,2	530	470	370
Gewerbliche Bauflächen					
Bottrop	Industriegebiet		-	40	-
	klassisches Gewerbe		-	70	-
	gehobenes Gewerbe		-	95	-
	tertiäre Gewerbenutzung		-	140	-
Kirchhellen	gehobenes Gewerbe		-	105	-
Außenbereich nach § 35 („Einzellagen“), Tiefe = 35 m					
Bottrop			205	185	145
Kirchhellen			-	215	175
Außenbereich nach § 35 („Splittersiedlungen“), Tiefe = 35 m					
Bottrop			-	245	165
Kirchhellen			340	280	195

5 Bebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle von 517 bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr (529 Kauffälle) um rd. -2% (-12 Kauffälle) leicht gesunken. Die Anzahl der Kauffälle für bebaute Grundstücke liegt damit weiterhin über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (501 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
individueller Wohnungsbau	441	383	355	408	387	389	387	402	363	394	393
Geschoss- wohnungsbau	73	61	51	58	71	69	74	84	112	93	79
gemischt genutzte Gebäude	12	13	4	2	1	16	13	3	12	7	9
Gewerbe / Industrie	8	15	21	11	17	16	12	10	13	20	24
Sonstige	9	9	3	9	23	15	11	19	14	15	12
Gesamtanzahl	543	481	434	488	499	505	497	518	514	529	517

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (2021)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m² Wfl		Ø RND		Ø Baujahr		Ø Wfl		Ø NHK Standard	Ø Mod. Punkte		Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
einfache Wohnlage												
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	2.318	1.644 | 3.048	35	23 | 46	1975	1970 | 1979	95	71 | 130	2,6	8,7	4,0 | 14,0	9
1980 - 1989	3.106	2.153 | 3.940	39	39 | 39	1980	1980 | 1980	84	75 | 102	2,7	10,7	10,0 | 11,0	3
1990 - 1999	2.210	- | -	51	- | -	1992	- | -	170	- | -	3,1	16,0	- | -	1
2000 - 2009	-	- | -	-	- | -	-	- | -	-	- | -	-	-	- | -	-
ab 2010	3.740	3.712 | 3.768	77	76 | 77	2018	2017 | 2018	126	125 | 126	3,6	0,0	0,0 | 0,0	2
mittlere Wohnlage												
bis 1969	2.081	1.302 | 2.501	26	24 | 29	1966	1965 | 1967	94	55 | 137	2,0	5,0	3,0 | 7,0	5
1970 - 1979	2.592	1.608 | 3.633	36	27 | 46	1975	1970 | 1979	104	55 | 160	2,5	8,4	0,0 | 13,0	22
1980 - 1989	2.728	1.790 | 3.617	43	29 | 48	1984	1980 | 1989	121	62 | 168	2,9	6,2	3,0 | 14,0	18
1990 - 1999	3.222	1.762 | 4.092	51	32 | 58	1996	1990 | 1999	116	90 | 126	2,9	4,0	0,0 | 8,0	5
2000 - 2009	2.952	2.549 | 3.696	55	32 | 66	2004	2000 | 2007	149	120 | 186	3,1	2,7	0,0 | 9,0	7
ab 2010	3.580	3.199 | 3.808	71	69 | 73	2012	2010 | 2014	138	133 | 143	3,7	1,3	0,0 | 4,0	3
gute Wohnlage												
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	2.799	2.172 | 3.696	35	29 | 38	1976	1971 | 1979	145	111 | 196	2,8	4,8	0,0 | 9,0	8
1980 - 1989	2.896	1.870 | 4.646	41	29 | 46	1982	1980 | 1987	139	106 | 215	3,0	6,4	3,0 | 10,0	9
1990 - 1999	3.511	3.013 | 4.080	50	35 | 67	1991	1990 | 1993	161	121 | 237	3,3	7,7	1,0 | 14,0	3
2000 - 2009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ab 2010	4.272	4.113 | 4.438	73	69 | 75	2014	2010 | 2016	146	124 | 191	3,7	0,0	0,0 | 0,0	6

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Garage, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis hat als das tatsächliche Baujahr. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat eine Handlungsempfehlung erarbeitet, um das äußere Erscheinungsbild der Grundstücksmarktberichte im Land zu vereinheitlichen und eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte zu vereinfachen. Nachfolgende Tabellen beinhalten Durchschnittspreise unterschiedlicher Altersklassen auf der Grundlage der **tatsächlichen** Baujahre zur Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte.

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre bis 1919

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	3	140.045		262		1.391		107	
		115.690	173.325	221	342	1.286	1.585	73	133
2013	5	167.107		254		1.475		114	
		117.130	252.815	195	359	1.189	1.697	72	149
2014	7	170.875		373		1.639		104	
		74.050	330.402	256	489	841	2.203	72	170
2015	9	133.015		411		1.311		109	
		70.526	182.883	208	717	882	2.269	67	151
2016	14	158.718		371		1.483		108	
		83.857	323.595	181	774	984	2.469	73	175
2017	13	179.839		409		1.704		105	
		89.325	320.642	226	761	1.081	2.293	70	189
2018	14	146.695		335		1.556		96	
		80.000	231.000	128	529	815	2.430	67	140
2019	9	211.820		391		1.974		103	
		101.520	308.410	149	686	1.410	3.388	62	147
2020	19	194.394		376		1.878		97	
		97.595	405.262	164	848	1.307	2.964	72	175
2021	16	241.959		373		2.550		97	
		137.650	458.925	173	659	1.712	3.940	62	173

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1920 bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m²		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	3	161.767		372		1.106		145	
		116.066	202.587	358	379	951	1.290	122	157
2013	5	167.107		254		1.475		114	
		117.130	252.815	195	359	1.189	1.697	72	149
2014	11	177.603		376		1.467		117	
		71.436	432.136	196	681	812	2.262	70	191
2015	11	167.773		343		1.394		120	
		96.098	379.550	143	505	827	1.838	80	225
2016	16	158.348		318		1.482		105	
		83.212	264.634	171	500	876	1.813	85	146
2017	17	183.484		385		1.770		103	
		74.327	311.360	177	701	900	2.672	51	199
2018	6	170.796		364		1.611		107	
		136.200	217.100	141	606	1.322	1.979	86	127
2019	8	189.526		397		1.723		113	
		157.989	254.300	218	629	958	2.256	90	165
2020	13	307.373		441		1.938		149	
		110.726	735.781	182	710	1.090	2.463	79	308
2021	17	244.674		344		2.345		105	
		71.593	357.463	131	567	1.302	3.220	55	154

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m²		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	10	200.867		360		1.787		110	
		124.205	471.764	138	631	1.255	2.727	72	173
2013	23	258.739		469		2.052		124	
		103.238	660.480	187	894	1.274	3.206	77	228
2014	17	237.459		486		1.781		131	
		118.164	521.647	168	737	1.287	2.675	68	206
2015	29	232.952		413		1.665		143	
		80.006	424.300	128	916	1.000	2.788	65	309
2016	28	234.334		458		1.939		122	
		95.025	392.434	167	736	1.173	2.857	64	204
2017	37	212.424		371		1.856		112	
		62.880	501.460	117	1.043	882	2.721	52	255
2018	31	273.493		429		2.080		133	
		90.588	535.000	88	900	1.317	2.908	67	269
2019	32	262.392		375		2.144		119	
		100.000	646.215	123	826	1.163	3.570	66	183
2020	35	273.733		442		2.254		121	
		140.550	486.861	169	887	1.544	3.242	82	190
2021	23	346.112		437		2.737		125	
		120.000	714.060	127	754	1.644	4.080	62	237

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl		
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min		Max
2012	15	229.506		337		1.799		129		
		179.000	363.300	185	600	1.322	2.732	92		161
2013	16	234.133		301		1.795		132		
		162.505	324.731	147	547	1.206	2.240	98		165
2014	29	244.253		317		1.827		135		
		147.244	420.138	166	649	1.154	2.629	84		240
2015	36	263.779		330		1.981		135		
		169.160	493.841	211	547	1.044	3.030	91		209
2016	30	233.006		284		1.901		124		
		156.434	321.936	130	787	1.256	2.799	95		165
2017	25	270.263		358		1.999		135		
		130.000	530.000	210	1.348	1.287	2.715	90		240
2018	35	292.404		318		2.194		134		
		145.000	544.617	119	779	1.429	3.083	92		235
2019	30	347.104		376		2.436		145		
		245.000	586.699	178	1.135	1.640	2.990	105		286
2020	28	322.677		329		2.442		134		
		208.048	508.299	206	801	1.568	3.528	92		200
2021	25	379.209		327		2.860		135		
		232.675	557.084	186	552	1.790	4.646	92		215

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl		
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min		Max
2012	6	216.255		249		1.803		121		
		195.578	250.500	159	475	1.477	2.101	105		134
2013	17	239.927		255		2.081		116		
		165.905	308.985	171	391	1.763	2.517	84		153
2014	21	245.123		253		2.011		121		
		175.000	474.500	162	399	1.468	2.459	84		220
2015	16	262.176		257		2.229		117		
		187.646	508.280	135	539	1.715	2.807	85		189
2016	22	294.750		292		2.268		131		
		199.288	529.287	135	680	1.665	3.491	101		253
2017	22	303.161		287		2.272		131		
		162.060	706.600	152	583	1.549	3.226	84		219
2018	23	329.608		284		2.430		135		
		209.823	551.495	156	426	1.885	2.861	89		206
2019	23	323.115		299		2.578		126		
		185.000	625.848	161	777	1.542	3.432	86		265
2020	20	353.591		309		2.629		134		
		218.000	591.612	194	708	1.844	3.792	100		177
2021	9	409.720		271		3.285		127		
		347.352	499.000	195	426	2.549	4.092	90		175

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 2010 bis 2019

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m²		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014	1	289.000	-	224	-	2.064	-	140	-
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	11	320.328	-	290	-	2.706	-	120	-
		219.770	378.797	202	445	1.801	3.540	98	169
2017	31	303.131	-	306	-	2.443	-	120	-
		243.775	431.409	207	457	1.623	2.921	116	187
2018	38	353.507	-	310	-	2.854	-	125	-
		257.280	599.746	195	518	2.144	3.653	82	207
2019	5	498.016	-	316	-	3.240	-	152	-
		354.750	811.220	235	583	2.304	3.887	119	216
2020	5	387.670	-	325	-	2.800	-	140	-
		275.000	451.000	138	445	2.391	3.523	115	175
2021	11	558.781	-	361	-	3.986	-	140	-
		425.416	803.873	225	761	3.199	4.438	124	191

Durchschnittspreise für Neubau-Einfamilienhäuser inkl. Bodenwertanteil

1,5-geschossige Bauweise:

	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl (normiert)		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m²		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
mittlere Wohnlage									
DHH/REH	2	479.060		196		4.395		109	
		479.060	479.060	195	196	4.395	4.395	109	109
gute Wohnlage									
freistehend	3	609.310		411		3.671		164	
		381.090	801.890	278	492	3.372	3.839	113	211
RMH	3	444.090		239		3.860		115	
		427.560	476.680	220	255	3.751	3.972	111	120
DHH/REH	15	421.982		264		3.783		111	
		356.945	573.238	225	394	3.245	4.858	107	120

2,5-geschossige Bauweise:

	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl (normiert)		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m²		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
einfache Wohnlage									
DHH/REH	11	379.547		361		3.329		114	
		357.800	407.620	300	498	3.139	3.576	114	114
mittlere Wohnlage									
RMH	2	437.000		242		3.553		123	
		431.060	442.940	229	254	3.505	3.601	123	123
DHH/REH	18	423.504		315		4.140		103	
		381.645	480.060	219	411	3.813	4.380	100	123
gute Wohnlage									
freistehend	2	637.415		563		3.417		189	
		628.710	646.120	382	744	3.091	3.742	168	209
DHH/REH	2	369.612		248		3.360		110	
		365.980	373.243	241	255	3.327	3.393	110	110

Hinweis:

RMH = Reihemittelhaus REH = Reihenendhaus DHH = Doppelhaushälfte

Für Garagen (ca. 3 m x 6 m) wurden Kaufpreise zwischen 6.950 Euro und 15.300 Euro (Ø ca. 10.200 Euro) bezahlt.

Durchschnittspreise für gebrauchte Zweifamilienhäuser (2021)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m² Wfl		Ø RND		Ø Baujahr		Ø Wfl		Ø NHK Standard	Ø Mod. Punkte		Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
einfache Wohnlage												
bis 1969	1.332		18		1959		145		1,7	3,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1970 - 1979	2.072		40		1970		133		2,6	10,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1980 - 1989	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1990 - 1999	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
2000 - 2009	3.092		65		2006		173		4,0	0,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
ab 2010	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
mittlere Wohnlage												
bis 1969	1.909		26		1966		143		2,2	2,0		2
	1.696	2.121	26	26	1964	1967	135	150		0,0	4,0	
1970 - 1979	2.170		35		1974		169		2,8	7,3		8
	1.591	2.451	26	50	1970	1979	113	246		0,0	14,0	
1980 - 1989	2.413		38		1986		136		2,6	6,5		6
	1.740	3.238	27	47	1983	1988	106	154		2,0	13,0	
1990 - 1999	2.280		47		1994		180		3,0	6,0		2
	2.152	2.409	37	56	1990	1997	165	194		2,0	10,0	
2000 - 2009	2.919		34		2008		130		2,8	8,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
ab 2010	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
gute Wohnlage												
bis 1969	2.341		29		1967		173		2,4	2,8		4
	1.860	2.813	21	34	1963	1969	160	192		0,0	5,0	
1970 - 1979	2.427		33		1975		167		2,8	4,5		4
	2.335	2.524	26	40	1972	1979	158	177		0,0	9,0	
1980 - 1989	2.787		43		1984		227		3,2	3,0		2
	2.671	2.903	40	45	1981	1986	169	284		2,0	4,0	
ab 1990	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Garage, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis hat als das tatsächliche Baujahr. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat eine Handlungsempfehlung erarbeitet, um das äußere Erscheinungsbild der Grundstücksmarktberichte im Land zu vereinheitlichen und eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte zu vereinfachen. Nachfolgende Tabellen beinhalten Durchschnittspreise unterschiedlicher Altersklassen auf der Grundlage der **tatsächlichen** Baujahre zur Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte.

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre bis 1919

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	1	121.365		476		727		167	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2013	-	-		-		-		-	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2014	-	-		-		-		-	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2015	2	135.744		497		830		168	
		109.788	161.700	428	566	745	915	120	217
2016	1	212.120		702		1.185		179	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2017	2	247.582		374		1.321		186	
		210.000	285.164	292	457	1.257	1.384	167	206
2018	4	220.640		393		1.334		166	
		185.577	288.043	178	653	1.191	1.405	133	205
2019	1	175.725		270		1.204		146	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2020	8	279.315		442		1.682		170	
		207.300	374.703	193	782	1.298	2.204	130	253
2021	5	286.085		495		2.027		140	
		184.000	446.800	369	701	1.332	2.524	113	177

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1920 bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro Min	Max	m ² Min	Max	Euro je m ² Wfl Min	Max	m ² Min	Max
2012	2	300.587		515		1.588		192	
		296.644	304.530	469	560	1.410	1.766	168	216
2013	1	140.000		462		761		184	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2014	1	202.000		238		1.010		200	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2015	1	234.043		469		2.272		103	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2016	4	203.335		464		1.470		144	
		181.506	248.120	342	641	981	2.085	119	185
2017	4	249.512		507		1.364		180	
		121.525	362.204	378	583	949	1.700	128	249
2018	2	305.096		444		1.664		174	
		288.973	321.218	424	468	1.598	1.730	167	182
2019	1	391.000		481		2.459		159	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2020	1	448.294		550		1.916		234	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2021	2	204.360		401		1.665		124	
		184.444	224.275	375	427	1.591	1.740	104	141

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro Min	Max	m ² Min	Max	Euro je m ² Wfl Min	Max	m ² Min	Max
2012	6	205.469		551		1.367		155	
		132.453	285.609	488	763	838	1.856	86	211
2013	6	245.536		552		1.546		161	
		185.172	370.200	431	729	1.055	2.191	129	208
2014	17	227.442		573		1.509		156	
		170.106	295.756	300	933	1.077	1.998	121	224
2015	18	234.363		542		1.535		154	
		165.200	361.379	388	849	1.026	2.042	98	225
2016	26	245.059		565		1.639		151	
		113.142	407.651	291	925	1.116	2.390	101	239
2017	18	294.395		520		1.798		165	
		190.000	446.970	272	833	1.180	2.711	120	238
2018	7	318.768		513		1.840		176	
		252.889	366.090	360	721	1.383	2.117	142	230
2019	14	372.540		622		2.103		179	
		239.000	495.561	451	1.050	1.457	2.784	121	220
2020	26	349.760		594		1.958		180	
		119.892	500.000	298	1106	1.110	3.397	108	241
2021	17	364.621		526		2.286		160	
		229.000	545.240	406	718	1.696	2.919	125	246

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl		
		Euro		m²		Euro je m² Wfl		m²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min		Max
2012	1	292.740		214		1.501		195		
		-	-	-	-	-	-	-		-
2013	2	389.239		474		2.032		195		
		345.308	433.170	472	475	1.644	2.420	179		210
2014	-	-		-		-		-		
		-	-	-	-	-	-	-		-
2015	2	345.960		482		1.635		212		
		289.000	402.921	363	601	1.350	1.919	210		214
2016	4	339.506		750		1.877		180		
		247.161	436.829	362	1.133	1.429	2.165	158		215
2017	2	290.986		340		1.830		159		
		245.508	336.464	292	387	1.829	1.832	134		184
2018	5	395.769		510		1.919		206		
		333.411	501.975	312	628	1.757	2.005	172		253
2019	10	411.155		520		1.942		215		
		194.524	658.300	351	847	1.216	2.539	152		392
2020	6	524.884		544		2.602		201		
		385.500	673.064	283	670	2.024	2.926	165		230
2021	6	499.151		448		2.622		190		
		366.626	824.500	247	820	2.205	3.238	151		284

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl		
		Euro		m²		Euro je m² Wfl		m²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min		Max
2012	-	-		-		-		-		
		-	-	-	-	-	-	-		-
2013	-	-		-		-		-		
		-	-	-	-	-	-	-		-
2014	-	-		-		-		-		
		-	-	-	-	-	-	-		-
2015	-	-		-		-		-		
		-	-	-	-	-	-	-		-
2016	2	358.891		418		1.617		221		
		310.110	407.672	298	539	1.528	1.706	203		239
2017	-	-		-		-		-		
		-	-	-	-	-	-	-		-
2018	-	-		-		-		-		
		-	-	-	-	-	-	-		-
2019	-	-		-		-		-		
		-	-	-	-	-	-	-		-
2020	2	498.713		410		2.195		221		
		374.266	623.160	265	555	1.960	2.430	154		318
2021	2	501.131		473		2.751		184		
		476.262	535.000	273	673	2.409	3.092	173		194

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 2010 bis 2019

Preise für Zweifamilienhäuser sind in der Baujahrsklasse 2010 bis 2019 nicht vorhanden.

Durchschnittspreise für Neubau-Zweifamilienhäuser

inkl. Bodenwertanteil

2,5-geschossige Bauweise:

	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl (normiert)		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m²		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
gute Wohnlage									
DHH/REH	1	877.080		492		4.452		197	
		-	-	-	-	-	-	-	-

Hinweis:

REH = Reihenendhaus DHH = Doppelhaushälfte

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (1) ImmoWertV.

Der zonale Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, der sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden ist und einen genormten Richtwert (z.B. nur Weiterverkäufe, keine Nebengebäude oder Inventar usw.) beschreibt. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Stadt Bottrop lassen sich für Einfamilienhäuser keine einzelnen Zonen für Wohnquartiere mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Gebäudealter abgrenzen. Aus diesem Grund wurde ein zonaler Immobilienrichtwert für das gesamte Stadtgebiet ermittelt.

Eine Untersuchung der Kaufpreise in der Stadt Bottrop hat ergeben, dass das Baujahr der Gebäude mit seinen Gebäudestandards und die Modernisierungen wesentliche wertbestimmende Merkmale darstellen. Darüber hinaus konnten weitere wertbestimmende Merkmale wie z.B. die Grundstücksgröße (bis zu einer Tiefe von 35 m), die Wohnfläche, die Lagequalität und das Vorhandensein eines Kellers festgestellt werden. Zur Ableitung des Immobilienrichtwertes wurden die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten auf ein Norm-Einfamilienhaus (Modell siehe lfd. Nr. 8.4) angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen der Jahrgänge 2012 - 2020 mathematisch-statistisch abgeleitet.

Die zonalen Immobilienrichtwerte für Einfamilienhäuser gelten für:

- Gebäude auf Grundstücken ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbbaurechte usw.)
- Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten)
- Gebäude mit einer Größe von 60 m² - 180 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV) ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen)

Immobilienrichtwert
zum Stichtag 01.01.2022

Einfamilien-Doppelhaushälfte/Reihenendhaus

3.000 Euro / m² Wohnfläche

Definition des Immobilienrichtwertes

wertbestimmende Merkmale	
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	130 m ²
Grundstücksgröße	310 m ²
Bodenrichtwert	215 € / m ²
Baujahr	1992
Modernisierungstyp	neuezeitliche Ausstattung (heutiger Standard)
Unterkellerung	voll unterkellert
Gebäudestandard	mittel

Immobilienrichtwert
zum Stichtag 01.01.2022

Einfamilien-Reihenmittelhaus**2.950 Euro / m² Wohnfläche**

Definition des Immobilienrichtwertes

wertbestimmende Merkmale	
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	110 m ²
Grundstücksgröße	230 m ²
Bodenrichtwert	180 € / m ²
Baujahr	1999
Modernisierungstyp	neuezeitliche Ausstattung (heutiger Standard)
Unterkellerung	voll unterkellert
Gebäudestandard	mittel

Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen der Immobilienrichtwerte zu einem zu bewertenden Einfamilienhaus sind mittels nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

Ein Immobilien-Preis-Kalkulator für Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser befindet sich unter www.boris.nrw.de. Ein Immobilien-Preis-Kalkulator in Form einer Excel-Datei kann unter dem Produkt „Immobilienrichtwerte“ für Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Einfamilien-Reihenmittelhäuser auf der Internetseite des Gutachterausschusses www.bottrop.de/gutachterausschuss heruntergeladen werden.

Mit der Ableitung der Immobilienrichtwerte 2021 wurden erstmalig **Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Einfamilien-Reihenmittelhäuser** in der Stadt Bottrop abgeleitet. Hierfür standen geeignete Kauffälle aus den Jahren 2012 - 2020 zur Verfügung. Das Modell zur Ableitung der Immobilienrichtwerte bzw. der Umrechnungskoeffizienten befindet sich unter lfd. Nr. 8.4.

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser		
Merkmal	Klasse	UK
Wohnfläche (Interpolation möglich)	60 m ² - 79 m ²	1,29
	80 m ² - 99 m ²	1,20
	100 m ² - 119 m ²	1,10
	120 m² - 139 m²	1,00
	140 m ² - 159 m ²	0,91
	160 m ² - 179 m ²	0,82
Grundstücksgröße (Interpolation möglich)	< 200 m ²	0,84
	200 m ² - 299 m ²	0,95
	300 m² - 399 m²	1,00
	400 m ² - 499 m ²	1,09
	> 499 m ²	1,13
Bodenrichtwert (Interpolation möglich)	< 155 €/m ²	0,86
	155 €/m ² - 175 €/m ²	0,92
	180 €/m ² - 200 €/m ²	0,96
	205 €/m² - 225 €/m²	1,00
	230 €/m ² - 275 €/m ²	1,05
	280 €/m ² - 325 €/m ²	1,09
Baujahr (Interpolation möglich)	< 1920	0,84
	1920 - 1939	0,85
	1940 - 1959	0,88
	1960 - 1979	0,93
	1980 - 1999	1,00
	> 1999	1,06
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht neuzeitlich, nicht modernisiert)	0,80
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert)	0,92
	neuzeitliche (neuzeitliche Ausstattung)	1,00
Unterkellerung	nicht unterkellert	0,88
	teilunterkellert	0,96
	unterkellert	1,00
Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	0,74
	einfach	0,89
	einfach - mittel	0,97
	mittel	1,00
	mittel - gehoben	1,08
	gehoben	1,23

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien-Reihenmittelhäuser		
Merkmal	Klasse	UK
Wohnfläche (Interpolation möglich)	60 m ² - 79 m ²	1,12
	80 m ² - 99 m ²	1,05
	100 m² - 119 m²	1,00
	120 m ² - 139 m ²	0,88
	140 m ² - 159 m ²	0,80
	160 m ² - 179 m ²	0,71
Grundstücksgröße (Interpolation möglich)	< 200 m ²	0,94
	200 m² - 299 m²	1,00
	300 m ² - 399 m ²	1,06
	400 m ² - 499 m ²	1,15
	> 499 m ²	1,22
Bodenrichtwert (Interpolation möglich)	< 155 €/m ²	0,94
	155 €/m ² - 175 €/m ²	0,98
	180 €/m² - 200 €/m²	1,00
	205 €/m ² - 225 €/m ²	1,03
	230 €/m ² - 275 €/m ²	1,06
	280 €/m ² - 325 €/m ²	1,09
Baujahr (Interpolation möglich)	> 325 €/m ²	1,10
	< 1920	0,76
	1920 - 1939	0,81
	1940 - 1959	0,87
	1960 - 1979	0,92
	1980 - 1999	1,00
Modernisierungstyp	> 1999	1,03
	baujahrtypisch (nicht neuzeitlich, nicht modernisiert)	0,84
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert)	0,95
Unterkellerung	neuzeitliche (neuzeitliche Ausstattung)	1,00
	nicht unterkellert	0,92
	teilunterkellert	0,96
Gebäudestandard	unterkellert	1,00
	sehr einfach - einfach	0,75
	einfach	0,87
	einfach - mittel	0,93
	mittel	1,00
	mittel - gehoben	1,08
	gehoben	1,13

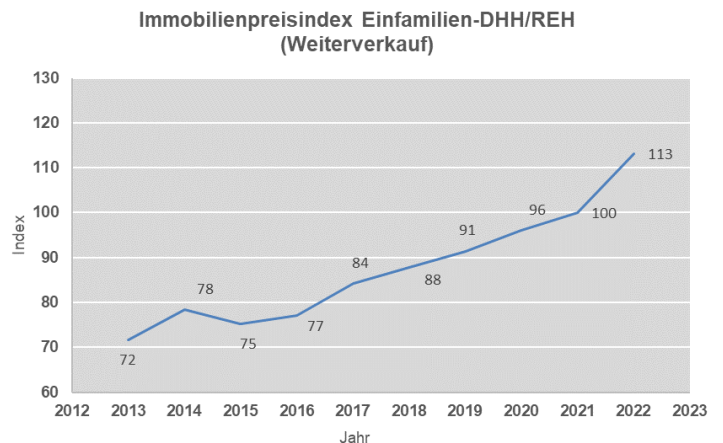
Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser und für Zweifamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop derzeit keine Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

5.1.3 Indexreihen

Mit Beginn der Ableitung von Immobilienrichtwerten für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) zum 01.01.2021 wurden neue Indexreihen gemäß § 18 ImmoWertV mit der Basis 2021 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderungen der Preise der zuvor beschriebenen Immobilienrichtwerte (genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil) ab. Mit Hilfe dieser Indexreihe können Preisentwicklungen für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) verdeutlicht werden.

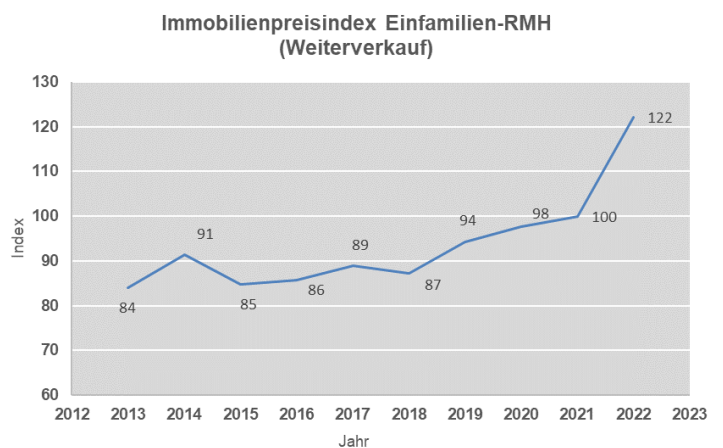
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Jahr	Immobilienpreisindex (Basis 2021 = 100)	
	Index	normierter Kaufpreis Euro / m² Wfl
01.01.2013	72	1.897
01.01.2014	78	2.077
01.01.2015	75	1.993
01.01.2016	77	2.041
01.01.2017	84	2.230
01.01.2018	88	2.327
01.01.2019	91	2.422
01.01.2020	96	2.545
01.01.2021	100	2.650
01.01.2022	113	2.997



Reihenmittelhäuser

Jahr	Immobilienpreisindex (Basis 2021 = 100)	
	Index	normierter Kaufpreis Euro / m² Wfl
01.01.2013	84	2.024
01.01.2014	91	2.200
01.01.2015	85	2.043
01.01.2016	86	2.066
01.01.2017	89	2.144
01.01.2018	87	2.103
01.01.2019	94	2.273
01.01.2020	98	2.351
01.01.2021	100	2.409
01.01.2022	122	2.942



Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop derzeit keine Indexreihen abgeleitet.

5.1.4 Sachwertfaktoren

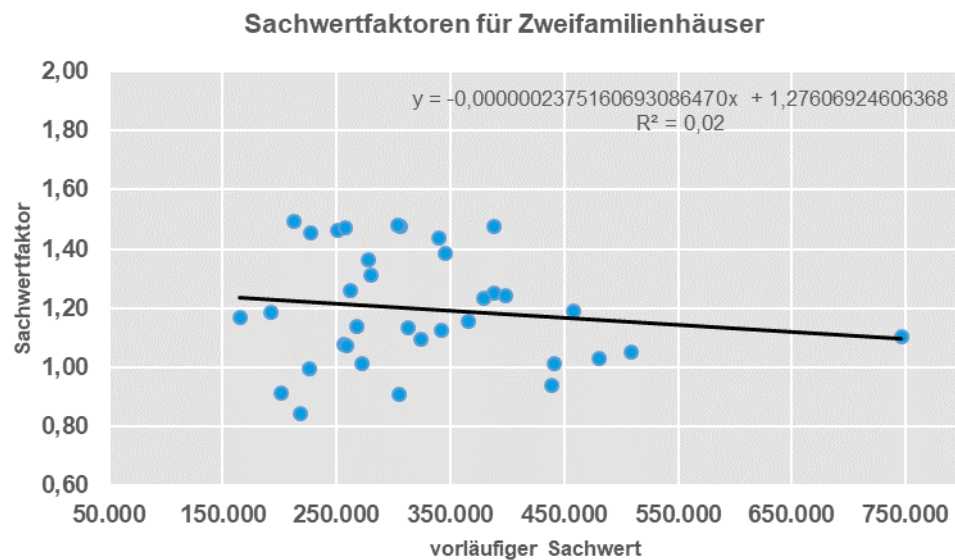
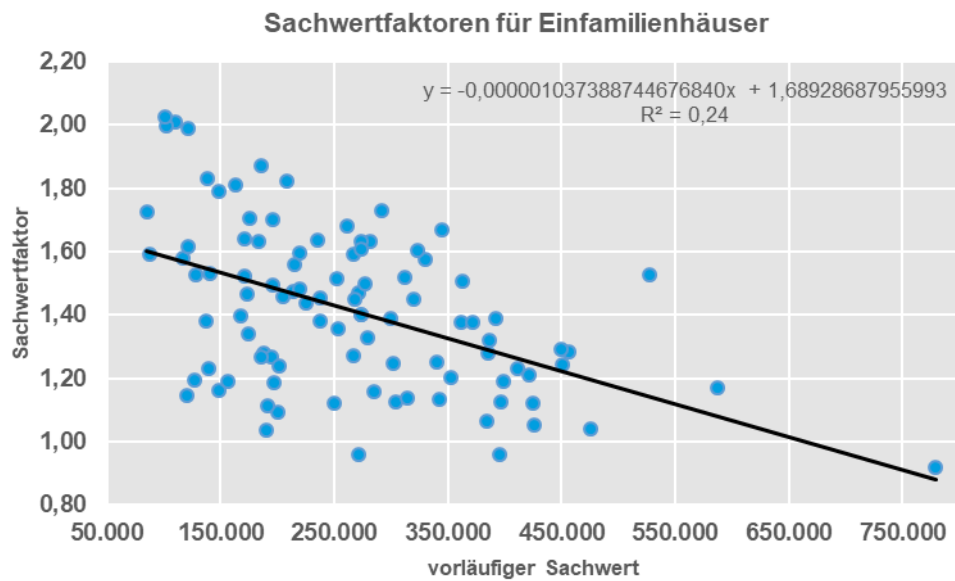
Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, eignet sich besonders das Sachwertverfahren nach §§ 35 - 38 ImmoWertV.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Sachwertfaktor beschreibt nach § 21 (3) ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop leitet diesen aus dem Verhältnis von geeigneten, tatsächlich gezahlten bereinigten Kaufpreisen zu rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerten ab. Der Sachwertfaktor wird gemäß § 39 ImmoWertV bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern nach dem Sachwertverfahren als objektspezifischer Sachwertfaktor angewandt.

Der Gutachterausschuss hat signifikante Unterschiede in der Höhe der Sachwertfaktoren der Kauffalljahre 2020 und 2021 feststellen können, so dass die Kauffälle der zwei Jahre zur Ermittlung der Sachwertfaktoren nicht zusammengefasst werden konnten.

Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2022
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert in Euro	Einfamilien- häuser (98 Kauffälle)	Zweifamilien- häuser (35 Kauffälle)
50.000	1,64	-
150.000	1,53	1,24
250.000	1,43	1,22
350.000	1,33	1,19
450.000	1,22	0,17
550.000	1,12	0,15
650.000	1,01	1,12
655.000	1,00	
750.000	0,91	1,10
850.000	0,81	1,07

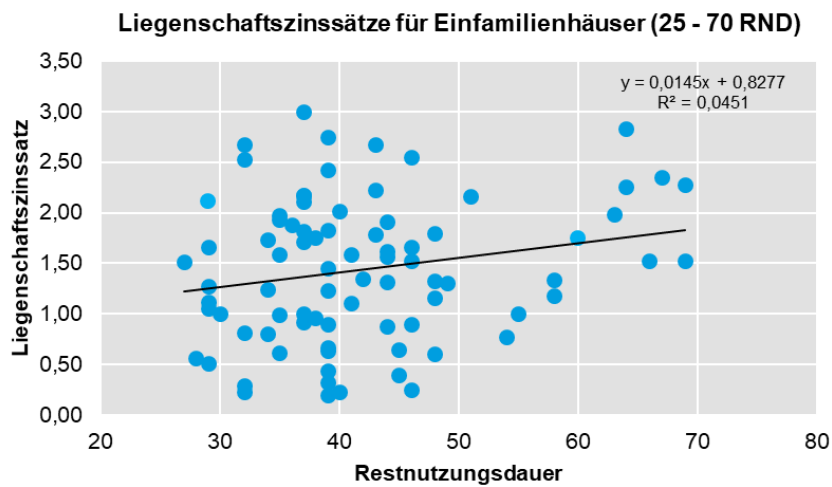


Legende: Kauffälle (blau), Regression (schwarz)

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung definiert in § 21 (2) den Liegenschaftszinssatz als den Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er spiegelt die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (verschiedene Teilmärkte) dient insbesondere der Marktanpassung für die Ermittlung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von **Einfamilienhäusern** und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (25 - 70 Jahre) ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale bereinigt worden. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8.



Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser 2021

Wohnlagen	Liegenschafts- zinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø RND Jahre	Ø Mod. Punkte
alle Wohnlagen	1,44	82	124	2.759	7,44	42	6,6
Standardabweichung *	0,70		36	656	0,66	10	

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Drei-/Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Die Immobilienwertermittlungsverordnung definiert in § 21 (2) den Liegenschaftszinssatz als den Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er spiegelt die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (verschiedene Teilmärkte) dient insbesondere der Marktanpassung für die Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart (Teilmarkt) typischen, gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale bereinigt worden. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8.

Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser 2020 – 2021

Wohnlagen	Liegenschafts- zinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø RND Jahre	Ø Mod. Punkte
alle Wohnlagen Standardabweichung *	2,50 0,77	21	245 29	1.581 302	6,37 0,48	35 6	7,0
einfache Wohnlage Standardabweichung *	3,27 0,72	3	282 53	1.400 160	6,19 0,24	42 2	9,3
mittlere Wohnlage Standardabweichung *	2,50 0,86	9	242 19	1.555 298	6,40 0,42	37 5	6,4
gute Wohnlage Standardabweichung *	2,23 0,54	9	236 23	1.667 334	6,39 0,61	34 8	6,7

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % (2020 – 2021)

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl/NF	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø RND	Ø Mod.
			m²	Euro/m² Wfl/NF	Euro/m² Wfl/NF	Jahre	Punkte
alle Wohnlagen							
Mehrfamilienhäuser (alle Gebäudetypen)	3,60	37	402	1.319	6,24	37	6,0
Standardabweichung *	1,11		146	353	0,59	9	
Mehrfamilienhäuser (4-6 Wohneinheiten)	3,31	25	345	1.412	6,35	38	6,3
Standardabweichung *	1,07		91	348	0,52	9	
Mehrfamilienhäuser (7-15 Wohneinheiten)	4,21	12	519	1.125	6,01	36	5,3
Standardabweichung *	0,96		172	285	0,68	8	

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser
inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % (2020 – 2021)

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl/NF m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl/NF	Ø Miete Euro/m² Wfl/NF	Ø RND Jahre	Ø gew. Anteil am Rohertrag %
alle Wohnlagen							
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % bis 80 %	4,18	4	479	1.100	5,83	35	28,8
Standardabweichung *	0,59		233	230	0,33	7	7,8

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

Liegenschaftszinssätze zum Zweck der Wertermittlung

Im Rahmen der Auswertungen konnte festgestellt werden, dass bei Grundstücken in guten Lagen oder Objekten mit einer kleineren Anzahl von Wohneinheiten die Liegenschaftszinssätze niedriger, bzw. bei Grundstücken in einfachen Lagen oder Objekten mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten, höher sind. Außerdem sind die Liegenschaftszinssätze bei risikoärmerer Nutzung niedriger als bei risikoreicher, insbesondere gewerblicher Nutzung und langen Restnutzungsdauern.

Aufgrund der Auswertung sollten bei der Wertermittlung folgende Liegenschaftszinssätze für frei vermietete Objekte in mittleren Wohnlagen zu Grunde gelegt werden. Es handelt sich um **Durchschnittswerte zum Stichtag 01.01.2022**. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen sind gegebenenfalls Abweichungen vorzunehmen. Die o.g. rein statistische Auswertung hängt insbesondere von dem Umfang der Stichprobe und der Art der veräußerten Objekte ab.

Die Liegenschaftszinssätze werden nach der Grundlage des Ertragswertverfahrens gemäß § 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt.

Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten zum Stichtag

Übersicht / Entwicklung ab 2022 in %

Stichtag	Restnutzungsdauer in Jahren	Einfamilienhäuser	Dreifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- / Geschäftshäuser	Gewerbe
01.01.2022	40 ± 15	1,25 ± 1,25	2,25 ± 0,75	2,75 ± 2,00	3,50 ± 0,75	-

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren (nach Anlage 7 GrundWertVO)

Bei dem Rohertragsfaktor handelt es sich um den Quotienten aus dem bereinigten Kaufpreis (ohne z. B. Inventar und Nebengebäude) und jährlich marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag). Dabei wurden die Kauffälle in mittlerer Wohnlage aus den Jahren 2020 - 2021 berücksichtigt. Eine weitergehende Untersuchung (bezüglich z. B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Der Rohertragsfaktor bietet einen groben Überblick über die Wertigkeit einzelner Objekte und kann nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) dienen.

Die angegebenen Spannen können in der Praxis durchaus über- oder unterschritten werden.

Rohertragsfaktoren nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Rohertragsfaktor
Dreifamilienhaus	8	20,1 15,2 bis 23,4
Mehrfamilienhaus 4 bis 6 Wohneinheiten (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrags)	15	19,2 14,0 bis 25,4
Mehrfamilienhaus 7 bis 15 Wohneinheiten (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrags)	7	15,5 11,0 bis 22,1

5.2.3 Indexreihen

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop derzeit keine Indexreihen abgeleitet.

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser (2020 – 2021)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m² Wfl		Ø RND		Ø Baujahr		Ø Wfl		Ø NHK Standard	Ø Mod. Punkte		Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
einfache Wohnlage												
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1980 - 1989	1.400		42		1983		282		2,7	9,3		3
	1.288	1.583	40	44	1981	1984	229	334		5,0	13,0	
ab 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
mittlere Wohnlage												
bis 1969	1.165		29		1968		230		2,1	5,0		2
	1.075	1.254	28	29	1967	1969	229	230		5,0	5,0	
1970 - 1979	1.445		34		1974		236		2,5	6,2		5
	1.095	1.778	31	36	1970	1977	215	257		1,0	9,0	
1980 - 1989	1.846		40		1980		256		2,6	8,3		3
	1.783	1.958	40	40	1980	1981	231	269		5,0	10,0	
ab 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
gute Wohnlage												
bis 1969	1.434		29		1968		219		2,4	6,0		4
	1.108	1.720	27	30	1967	1969	189	240		5,0	7,0	
1970 - 1979	1.767		34		1975		252		2,7	5,5		4
	1.509	1.915	32	36	1972	1977	245	265		3,0	8,0	
1980 - 1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1990 - 1999	2.198		52		1992		243		3,3	14,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
ab 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis hat als das tatsächliche Baujahr. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % (2021)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl/NF		Ø RND Jahre		Ø Baujahr (fiktiv)		Ø Wfl m²		Ø Wohn- einheiten		Ø NHK Standard	Ø Mod. Punkte		Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
einfache Wohnlage														
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.447	-	34	-	1975	-	484	-	7	-	2,5	5,0	-	1
1980 - 1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1990 - 1999	1.277	-	54	-	1995	-	539	-	13	-	2,6	0,0	-	2
	1.126	1.428	52	55	1993	1996	461	616	9	16		0,0	0,0	
ab 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlere Wohnlage														
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.352	-	35	-	1976	-	339	-	6	-	2,5	8,0	-	4
	1.110	1.558	32	38	1973	1979	245	410	4	8		7,0	9,0	
1980 - 1989	1.603	-	42	-	1983	-	349	-	6	-	2,7	7,3	-	4
	1.417	1.789	39	48	1980	1989	274	446	5	8		0,0	10,0	
1990 - 1999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2000 - 2009	1.824	-	62	-	2003	-	475	-	6	-	3,0	0,0	-	1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gute Wohnlage														
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.564	-	35	-	1976	-	307	-	5	-	2,8	6,0	-	1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1980 - 1989	1.537	-	41	-	1982	-	410	-	5	-	3,1	6,0	-	2
	1.197	1.877	40	41	1982	1982	404	416	4	6		3,0	9,0	
ab 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis hat als das tatsächliche Baujahr. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Für sonstige bebaute Grundstücke werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop derzeit keine Daten abgeleitet.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Anzahl der Kauffälle

Seit der Hochphase der Umsätze bei Eigentumswohnungen im Jahre 1996 (689 Kauffälle) war bis 2007 ein steter Rückgang der Verkaufsfälle auf 242 zu beobachten. Seit 2007 ist ein stetiger Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2021 wurden mit 392 Kauffällen für Wohnungseigentum rd. 5 % (20 Kauffälle) mehr Kauffälle als im Vorjahr registriert. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen lag im Jahr 2021 mit rd. 6% über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (372 Kauffälle).

Nach einer mehr als Verdoppelung der Kauffälle für Neubauten im Jahr 2018 und 2019 zu den Vorjahren, nahm die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020 stark ab und liegt nun im Jahr 2021 mit 61 Kauffällen auf dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (62 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge von Wohnungseigentum nach Teilmärkten

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubauten	57	36	43	51	44	60	50	115	127	36	61
Zweitverkäufe	244	313	281	329	300	307	304	304	322	329	321
Umwandlungen	3	9	2	9	13	2	5	4	9	7	10
Gesamtanzahl	304	358	326	389	357	369	359	423	458	372	392

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für Zweitverkäufe/Umwandlungen

Um die Signifikanz der Aussage zu erhöhen, sind die Auswertungen des Berichtsjahres mit denen des Vorjahres zusammengefasst worden. Die nachfolgenden Tabellen beinhalten die Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8.

Preise für Eigentumswohnungen im Dreifamilienhaus

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m² Wfl		Ø RND Jahre		Ø Baujahr (fiktiv)		Ø Wfl m²		Ø NHK Standard	Ø Mod. Typ	Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max			
einfache Wohnlage											
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.596	-	39	-	1979	-	76	-	2,6	3,0	1
1980 - 1989	1.171	-	41	-	1981	-	82	-	2,7	3,0	1
1990 - 1999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2000 - 2009	2.192	-	63	-	2003	-	90	-	3,2	4,0	1
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlere Wohnlage											
bis 1969	1.518	-	24	-	1964	-	71	-	2,2	1,8	6
1970 - 1979	1.683	-	36	-	1976	-	79	-	2,5	3,0	2
1980 - 1989	1.613	-	41	-	1981	-	72	-	2,8	2,5	2
1990 - 1999	1.875	-	52	-	1993	-	63	-	2,9	2,5	2
2000 - 2009	2.667	-	66	-	2007	-	119	-	3,7	4,0	2
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gute Wohnlage											
bis 1969	1.599	-	17	-	1957	-	84	-	2,1	1,0	3
1970 - 1979	1.450	-	34	-	1974	-	104	-	2,7	2,5	2
1980 - 1989	2.153	-	45	-	1985	-	113	-	2,9	3,0	6
1990 - 1999	2.289	-	56	-	1997	-	75	-	3,0	3,0	4
2000 - 2009	2.874	-	59	-	2000	-	121	-	3,3	3,0	1
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (4 bis 12 Wohneinheiten)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m² Wfl		Ø RND Jahre		Ø Baujahr (fiktiv)		Ø Wfl m²		Ø NHK Standard	Ø Mod. Typ	Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max			
einfache Wohnlage											
bis 1969	1.100 953	1.344	23 18	29	1963 1959	1968	73 42	106	2,1	2,2	6
1970 - 1979	1.407 1.094	1.693	36 34	38	1977 1975	1978	69 57	74	2,6	2,7	6
1980 - 1989	1.493 1.151	1.876	42 39	49	1983 1980	1989	73 51	109	2,7	2,7	14
1990 - 1999	1.931 1.263	2.536	55 51	59	1995 1992	1999	68 38	95	3,0	3,1	10
ab 2000	- -	-	- -	-	- -	-	- -	-	-	-	-
mittlere Wohnlage											
bis 1969	1.134 702	1.462	22 15	29	1963 1956	1969	55 34	96	2,3	2,3	36
1970 - 1979	1.418 939	1.988	34 29	39	1975 1970	1979	71 38	145	2,5	2,4	55
1980 - 1989	1.767 1.163	2.288	43 39	49	1984 1980	1989	80 41	126	2,7	2,8	39
1990 - 1999	2.038 1.460	2.807	54 49	59	1995 1990	1999	83 51	125	3,0	3,1	38
2000 - 2009	2.389 1.849	2.920	63 59	68	2003 2000	2009	80 41	124	3,4	3,4	33
ab 2010	3.315 2.913	3.916	77 75	79	2017 2015	2019	97 76	119	3,9	4,0	7
gute Wohnlage											
bis 1969	1.653 1.277	2.034	27 24	28	1967 1965	1968	68 50	94	2,3	3,0	3
1970 - 1979	1.805 1.413	2.252	35 31	37	1975 1972	1978	79 55	101	2,5	2,3	17
1980 - 1989	1.957 1.528	2.336	45 41	48	1985 1981	1989	73 52	85	2,6	2,6	14
1990 - 1999	2.442 1.906	2.938	54 49	59	1995 1990	1999	74 50	118	3,0	3,1	20
2000 - 2009	2.789 2.170	3.352	65 61	69	2006 2001	2009	99 77	156	3,5	3,8	12
ab 2010	2.822 2.354	3.446	73 71	77	2013 2012	2016	85 71	92	3,9	4,0	4

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt

Preise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen (> 12 Wohneinheiten)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m² Wfl		Ø RND Jahre		Ø Baujahr (fiktiv)		Ø Wfl m²		Ø NHK Standard	Ø Mod. Typ	Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max			
einfache Wohnlage											
bis 1969	1.063		24		1964		58		2,3	2,0	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
1970 - 1979	1.265		35		1975		75		2,4	2,6	5
	815	1.610	32	36	1972	1977	56	82			
1980 - 1989	1.170		40		1980		79		2,3	2,5	2
	913	1.428	39	40	1980	1980	77	80			
ab 1990	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			
mittlere Wohnlage											
bis 1969	1.628		29		1969		44		2,3	2,0	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
1970 - 1979	1.171		39		1979		62		2,7	2,0	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
1980 - 1989	1.314		42		1982		83		2,6	2,0	3
	996	1.507	39	43	1980	1983	66	108			
1990 - 1999	2.252		55		1996		91		3,1	3,0	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
ab 2000	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			
gute Wohnlage											
bis 1969	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			
ab 1970	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt

Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis hat als das tatsächliche Baujahr. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat eine Handlungsempfehlung erarbeitet, um das äußere Erscheinungsbild der Grundstücksmarktberichte im Land zu vereinheitlichen und eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte zu vereinfachen. Nachfolgende Tabellen beinhalten Durchschnittspreise unterschiedlicher Altersklassen auf der Grundlage der **tatsächlichen** Baujahre zur Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte.

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)
Baujahre bis 1919

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	1	25.005		834		30	
		-	-	-	-	-	-
2016	2	49.991		740		71	
		43.990	55.991	530	949	59	83
2017	1	92.000		1.070		86	
		-	-	-	-	-	-
2018	-	-		-		-	
		-	-	-	-	-	-
2019	2	28.500		1.074		27	
		24.500	32.500	1.065	1.084	23	30
2020	1	157.133		1.917		82	
		-	-	-	-	-	-
2021	1	95.000		990		96	
		-	-	-	-	-	-

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)
Baujahre 1920 bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2014	7	34.106		607		54	
		18.642	64.800	478	864	39	75
2015	-	-		-		-	
		-	-	-	-	-	-
2016	6	44.847		794		54	
		25.012	84.017	481	1.064	36	79
2017	6	43.071		738		56	
		28.929	89.500	603	995	39	90
2018	4	58.899		825		71	
		43.322	80.479	747	936	58	86
2019	3	78.406		871		85	
		38.000	150.717	717	1.019	53	148
2020	11	58.856		1.227		49	
		35.000	92.447	921	1.924	38	96
2021	14	56.242		1.060		53	
		32.500	120.000	777	1.426	38	94

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2013	20	79.625		981		79	
		30.000	130.704	417	1.487	49	121
2014	17	70.399		945		72	
		33.060	183.677	553	1.440	40	142
2015	25	68.867		953		72	
		38.657	113.666	697	1.352	43	93
2016	35	80.256		1.066		73	
		32.000	183.218	667	1.874	39	161
2017	31	65.918		1.011		65	
		24.000	122.000	675	1.585	31	93
2018	27	66.265		1.045		63	
		29.000	112.800	726	1.454	34	99
2019	43	76.873		1.129		67	
		28.000	177.431	645	1.756	34	129
2020	57	101.295		1.409		71	
		30.503	242.452	897	2.288	34	145
2021	40	106.619		1.517		69	
		45.000	240.819	702	1.988	38	122

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2013	29	111.030		1.232		88	
		32.743	222.800	877	1.656	37	167
2014	36	111.253		1.330		83	
		39.663	341.550	921	1.774	39	225
2015	34	106.331		1.357		78	
		42.000	188.969	834	2.084	35	126
2016	44	109.698		1.395		78	
		35.776	198.856	737	2.192	32	116
2017	43	115.182		1.468		77	
		42.541	222.205	861	1.984	41	126
2018	37	110.295		1.428		76	
		31.500	205.478	873	1.849	32	120
2019	38	120.840		1.569		75	
		42.500	259.509	1.064	2.302	38	125
2020	51	132.231		1.723		76	
		53.000	264.455	1.120	2.261	38	126
2021	47	156.713		1.972		79	
		49.250	407.076	1.263	2.972	39	137

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2013	32	148.023		1.745		84	
		77.000	267.395	1.215	2.210	53	141
2014	49	156.122		1.755		89	
		67.499	276.640	1.324	2.624	51	142
2015	53	151.273		1.701		88	
		81.213	239.656	1.174	2.463	62	120
2016	43	167.426		1.865		90	
		73.794	242.262	1.174	2.506	42	130
2017	33	150.842		1.780		85	
		71.641	222.574	1.132	2.688	56	126
2018	30	162.586		1.874		87	
		74.633	256.757	1.138	2.446	50	118
2019	52	184.653		2.132		86	
		72.218	351.891	1.514	3.006	39	144
2020	40	208.905		2.364		88	
		103.479	346.449	1.584	2.936	50	156
2021	42	193.759		2.389		81	
		106.072	372.159	1.480	3.352	51	128

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 2010 bis 2019

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2013	-	-	-	-	-	-	-
2014	3	194.147		2.185		89	
		185.367	199.745	2.037	2.322	85	91
2015	1	225.234		2.086		108	
		-	-	-	-	-	-
2016	1	122.625		2.453		50	
		122.625	122.625	2.453	2.453	50	50
2017	3	258.713		2.351		110	
		220.188	312.103	2.177	2.558	95	122
2018	1	403.761		2.991		135	
		403.761	403.761	2.991	2.991	135	135
2019	1	232.545		2.556		91	
		232.545	232.545	2.556	2.556	91	91
2020	7	302.005		3.116		97	
		227.447	362.000	2.585	3.916	88	119
2021	4	266.835		3.171		85	
		216.570	357.072	2.354	3.607	71	99

Durchschnittspreise für Neubau-Eigentumswohnungen

Wie im Vorjahr lässt sich im Marktsegment der Neubau-Eigentumswohnungen eine Preisentwicklung feststellen. Die Kaufpreise (Euro je m² Wohnfläche) stiegen um rd. 7 % zum Vorjahr an.

Preise für Neubau-Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	26	205.207		2.295		89	
		122.500	486.115	1.836	2.713	57	193
2013	36	204.292		2.251		91	
		140.000	319.900	1.779	2.671	61	120
2014	43	227.071		2.497		91	
		132.668	354.341	2.193	2.939	58	121
2015	29	228.193		2.530		90	
		135.100	395.000	2.187	2.875	52	144
2016	55	232.742		2.712		86	
		146.988	321.814	2.040	3.100	55	123
2017	49	287.510		2.999		97	
		165.193	469.000	2.250	3.647	58	160
2018	69	287.754		3.253		88	
		146.500	510.000	2.483	3.922	44	152
2019	61	312.227		3.340		92	
		172.812	767.000	2.568	4.168	55	190
2020	34	332.483		3.701		92	
		229.450	455.000	2.747	4.255	59	159
2021	61	375.618		3.952		95	
		179.500	544.606	3.032	4.789	53	132

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (1) ImmoWertV.

Der zonale Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, der sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden ist und einen genormten Richtwert (z.B. nur Weiterverkäufe, keine Nebengebäude oder Stellplätze usw.) beschreibt. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Stadt Bottrop lassen sich für Eigentumswohnungen keine einzelnen Zonen für Wohnquartiere mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Gebäudealter abgrenzen. Aus diesem Grund wurde ein zonaler Immobilienrichtwert für das gesamte Stadtgebiet ermittelt.

Eine Untersuchung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Bottrop hat ergeben, dass das Baujahr der Gebäude mit seinen Gebäudestandards und die Wohnungsausstattungen (letzte Modernisierung der Wohnungen) wesentliche wertbestimmende Merkmale darstellen. Darüber hinaus konnten noch weitere wertbestimmende Merkmale wie z.B. die Objekt- bzw. Wohnungsgröße, die Lagequalität, das Vorhandensein eines Balkons oder einer Gartenfläche festgestellt werden. Zur Ableitung des Immobilienrichtwertes wurden die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten auf eine Norm-Eigentumswohnung (Modell siehe lfd. Nr. 8.4) angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen der Jahrgänge 2012 – 2018 mathematisch-statistisch abgeleitet.

Der zonale Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen gilt für:

- Wohnungen in Gebäuden und auf Grundstücken ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbbaurechte, Bauschäden usw.)
- Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten oder Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) ab Baujahr 1940
- Wohnungen mit einer Größe von 30 m² - 130 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV) ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze

Immobilienrichtwert
zum Stichtag 01.01.2022

Eigentumswohnung

2.220 Euro / m² Wohnfläche

Definition des Immobilienrichtwertes

wertbestimmende Merkmale	
Baujahr	1992
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	80 m ²
Lageklasse	mittel
Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang)	6
Geschosslage	1. OG
Balkon / Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Gartennutzung	nicht vorhanden
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	neuzeitlich

Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes zu einer zu bewertenden Eigentumswohnung sind mittels nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Ein Immobilien-Preis-Kalkulator befindet sich unter www.boris.nrw.de oder in Form einer Excel-Datei unter dem Produkt „Immobilienrichtwerte“ auf der Internetseite www.bottrop.de/gutachterausschuss.

Mit der Ableitung des Immobilienrichtwertes 2019 wurden erstmalig **Umrechnungskoeffizienten** für Eigentumswohnungen in der Stadt Bottrop abgeleitet. Hierfür standen 798 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2012 - 2018 zur Verfügung. Das Modell zur Ableitung des Immobilienrichtwertes bzw. der Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen befindet sich unter lfd. Nr. 8.4.

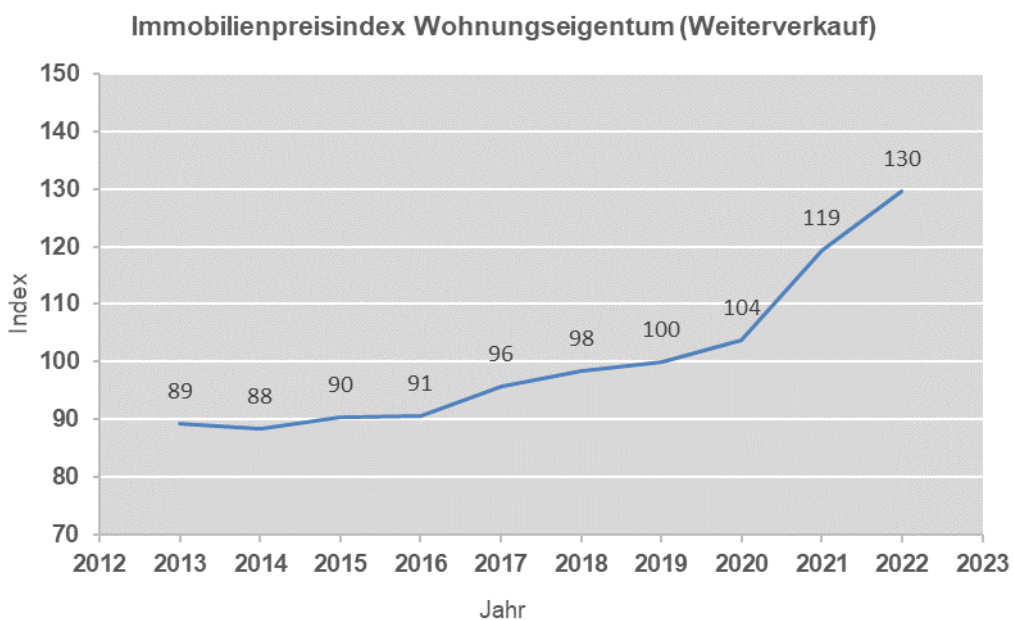
Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen		
Merkmal	Klasse	UK
Baujahr (Interpolation möglich) $y = 0,000094516786315x^2 - 0,367552572243843x + 358,120837415118$	1940 - 1949	0,79
	1950 - 1959	0,80
	1960 - 1969	0,83
	1970 - 1979	0,88
	1980 - 1989	0,94
	1992	1,00
	1990 - 1999	1,03
	2000 - 2009	1,13
	2010 - 2012	1,21
Wohnfläche (Interpolation möglich)	30 m ² - 49 m ²	0,93
	50 m ² - 69 m ²	0,95
	70 m² - 89 m²	1,00
	90 m ² - 109 m ²	0,97
	110 m ² - 130 m ²	0,96
Lageklasse	einfach	0,92
	mittel	1,00
	gut	1,08
Wohneinheiten im Gebäude	< 4	1,02
	4 - 8	1,00
	9 - 12	0,98
	> 12	0,94
Geschosslage	Souterrain	0,95
	Erdgeschoss / Souterrain	0,97
	Erdgeschoss	1,01
	1. Obergeschoss	1,00
	ab 2. Obergeschoss	0,92
	Dachgeschoss	0,98
Balkon / Loggia / Terrasse / Wintergarten	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,89
Mietsituation	unvermietet	1,00
	vermietet	0,96
Gartennutzung	vorhanden	1,09
	nicht vorhanden	1,00
Gebäudestandard	einfach	0,92
	einfach bis mittel	0,96
	mittel	1,00
	mittel bis gehoben	1,05
	gehoben	1,10
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	0,81
	teilmodernisiert	0,91
	neuzeitlich	1,00

6.1.3 Indexreihen

Indexreihe für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Mit Beginn der Ableitung eines Immobilienrichtwertes für Eigentumswohnung zum 01.01.2019 wurde eine neue Indexreihe gemäß § 18 ImmoWertV mit der Basis 2019 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderung des Preises des zuvor beschriebenen Immobilienrichtwertes (genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil, ohne Garage und/oder Stellplatz) ab. Mit Hilfe dieser Indexreihe können Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen verdeutlicht werden.

Jahr	Immobilienpreisindex (Basis 2019 = 100)	
	Index	normierter Kaufpreis Euro / m ² Wfl
01.01.2013	89	1.524
01.01.2014	88	1.508
01.01.2015	90	1.542
01.01.2016	91	1.547
01.01.2017	96	1.634
01.01.2018	98	1.679
01.01.2019	100	1.706
01.01.2020	104	1.770
01.01.2021	119	2.027
01.01.2022	130	2.212



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung definiert in § 21 (2) den Liegenschaftszinssatz als den Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er spiegelt die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (verschiedene Teilmärkte) dient insbesondere der Marktanpassung für die Ermittlung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von Eigentumswohnungen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale bereinigt worden. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8.

Eine Analyse der Auswertungen hat ergeben, dass die Größe des Gesamtobjektes den Liegenschaftszinssatz wesentlich beeinflusst. Nachfolgende Tabelle unterscheidet die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern (4 bis 12 Wohneinheiten) und in Wohnanlagen (> 12 Wohneinheiten).

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2020 - 2021)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Kennzahlen				Anzahl
		Ø Wfl m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø RND Jahre	
Dreifamilienhaus	2,58	90	1.955	6,84	45	29
Standardabweichung *	1,06	29	586	0,63	11	
Mehrfamilienhaus (4 - 12 WE)	2,47	76	1.886	6,86	45	330
Standardabweichung *	0,93	21	625	0,71	14	
Wohnanlagen (> 12 WE)	4,13	76	1.218	6,28	39	14
Standardabweichung *	1,57	14	392	0,33	7	

Liegenschaftszinssätze zum Zweck der Wertermittlung

Im Rahmen der Auswertungen konnte festgestellt werden, dass bei Eigentumswohnungen in Objekten mit einer kleineren Anzahl von Wohneinheiten die Liegenschaftszinssätze niedriger bzw. bei Eigentumswohnungen in Objekten mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten höher sein können.

Aufgrund der Auswertung sollten bei der Wertermittlung folgende Liegenschaftszinssätze für unvermietete Eigentumswohnungen mit Balkon bzw. Terrasse zu Grunde gelegt werden. Es handelt sich um **Durchschnittswerte zum Stichtag**. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen sind gegebenenfalls Abweichungen vorzunehmen. Die o.g. rein statistische Auswertung hängt insbesondere von dem Umfang der Stichprobe und der Art der veräußerten Objekte ab.

Die Liegenschaftszinssätze werden nach der Grundlage des Ertragswertverfahrens gemäß § 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum zum Stichtag

Übersicht / Entwicklung ab 2022

Stichtag	Restnutzungsdauer in Jahren	Anzahl der Wohneinheiten	Größe in m ²	Wohnlage	Liegenschafts- zinssatz %
01.01.2022	50 ± 20	4 - 12	60 - 110	gut	1,75 ± 1,25
				mittel	2,00 ± 1,50

6.1.5 Rohertragsfaktoren (nach Anlage 7 GrundWertVO)

Beim **Rohertragsfaktor** handelt es sich um den Quotienten aus dem bereinigten Kaufpreis (ohne z. B. Inventar, Garage usw.) und jährlich marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag). Dabei wurden die vermieteten Kauffälle in mittlerer Wohnlage mit einer Wohnfläche von 60 m² bis 110 m² aus den Jahren 2020 - 2021 berücksichtigt. Eine weitergehende Untersuchung (z. B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Der Rohertragsfaktor bietet einen groben Überblick über die Wertigkeit vermieteter Eigentumswohnungen und kann nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) dienen. Die angegebenen Spannen können in der Praxis durchaus über- oder unterschritten werden.

Rohertragsfaktoren für vermietetes Wohnungseigentum

Teilmarkt	Anzahl	Rohertragsfaktor
Eigentumswohnungen im Dreifamilienhaus	2*	21,5* 21,1 bis 21,9
Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus 4 bis 12 Wohneinheiten	44	22,0 13,1 bis 35,5
Eigentumswohnungen in Wohnanlagen > 12 Wohneinheiten	1	20,5

* Kauffälle aus 2020

6.2 Teileigentum

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle von 114 ist gegenüber dem Vorjahr (100 Kauffälle) um rd. 14 % gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle für Teileigentum liegt damit deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (62 Kauffälle).

Anzahl der Kauffälle von Teileigentum nach Teilmärkten

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubauten	2	3	2	38	18	56	28	38	64	34	70
Zweitverkäufe	8	17	20	53	34	26	36	46	32	66	44
Gesamtanzahl	10	20	22	91	52	82	64	84	96	100	114

6.2.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für gebrauchte Garagen und Tiefgaragen inkl. Bodenwertanteil

Jahr	Tiefgaragen			Garagen			Carports		
	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis	
		Euro Min | Max	Alter Jahre Min | Max		Euro Min | Max	Alter Jahre Min | Max		Euro Min | Max	Alter Jahre Min | Max
2014	13	10.385 4.500 | 12.500	12 9 | 16	43	5.805 2.000 | 10.000	34 8 | 55	2	5.000 5.000 | 5.000	13 13 | 13
2015	11	9.045 5.000 | 12.500	16 8 | 37	34	7.132 4.000 | 10.000	24 4 | 52	-	- - | -	- - | -
2016	5	10.100 5.500 | 12.500	16 13 | 21	28	6.857 3.000 | 10.000	30 6 | 64	-	- - | -	- - | -
2017	3	8.000 6.000 | 12.000	25 19 | 37	24	7.322 2.500 | 15.000	30 10 | 65	-	- - | -	- - | -
2018	2	9.000 8.000 | 10.000	39 35 | 42	30	7.437 3.000 | 16.500	29 2 | 60	-	- - | -	- - | -
2019	4	8.500 4.000 | 15.000	19 11 | 23	25	8.060 1.500 | 10.000	31 10 | 52	-	- - | -	- - | -
2020	31	9.109 7.000 | 17.000	22 16 | 57	28	8.311 5.000 | 15.000	28 1 | 52	1	8.000 - | -	17 - | -
2021	5	9.900 5.000 | 14.500	23 9 | 43	28	9.702 4.000 | 15.000	28 9 | 51	-	- - | -	- - | -

Durchschnittspreise für Neubau-Kraftfahrzeugstellplätze inkl. Bodenwertanteil

Jahr	Tiefgaragen			Garagen			Carport			Stellplätze		
	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis	
		Euro Min | Max			Euro Min | Max			Euro Min | Max			Euro Min | Max	
2014	28	13.954 11.000 | 23.000		18	10.125 7.500 | 12.000		1	6.000 - | -		2	4.000 4.000 | 4.000	
2015	21	14.857 12.900 | 16.000		19	12.711 8.000 | 17.000		-	- - | -		2	3.500 3.500 | 3.500	
2016	28	14.721 12.500 | 16.000		27	12.037 8.000 | 16.500		1	6.500 - | -		10	4.750 4.000 | 6.500	
2017	27	15.574 13.500 | 16.000		16	12.125 8.000 | 16.500		1	8.500 - | -		9	3.222 1.500 | 4.000	
2018	20	16.415 13.000 | 18.500		21	12.928 7.500 | 19.990		2	8.500 7.500 | 9.500		54	5.127 2.500 | 10.000	
2019	26	16.981 14.500 | 20.000		29	13.100 7.800 | 18.500		-	- - | -		15	4.933 2.000 | 10.000	
2020	23	19.361 15.900 | 22.500		5	12.900 12.000 | 16.500		-	- - | -		4	10.125 7.500 | 11.000	
2021	35	17.643 14.500 | 22.500		7	19.000 13.000 | 20.000		9	8.600 4.000 | 17.000		12	5.792 3.000 | 11.000	

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Nach § 1 des Erbbaurechtsgesetzes (ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Die Besonderheit eines Erbbaurechts besteht darin, dass der Eigentümer des Grund und Bodens und der Eigentümer des Bauwerks (als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts) zwei verschiedene Personen oder Institutionen sind, die durch die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrags in einer besonderen Beziehung stehen.

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind nach § 48 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Um die allgemein beizumessenden Werteinflüsse in der Ermittlung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren berücksichtigen zu können, leitet der Gutachterausschuss für die üblicherweise maßgeblichen Teilmärkte Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten ab. Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder andere wirtschaftliche Vor- bzw. Nachteile) sind in der Regel zusätzlich zu berücksichtigen.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Berichtsjahr wurde ein Erbbaurecht für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus, ein Erbbaurecht für ein Mehrfamilienhausgrundstück und ein Erbbaurecht für ein Grundstück mit tertiärer Gewerbenutzung neu bestellt.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechte

Um die allgemein beizumessenden Werteeinflüsse der Erbbaurechte berücksichtigen zu können, beschreibt § 22 ImmoWertV Erbbaurechtsfaktoren und § 23 ImmoWertV Erbbaurechtskoeffizienten.

Erbbaurechtsfaktoren

Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis **des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts** an. Die Erbbaurechtsfaktoren wurden nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus den Jahren 2014 - 2021 ermittelt.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Bei der Ableitung der nachfolgenden Erbbaurechtsfaktoren für den **individuellen Wohnungsbau** wurden die Kaufverträge berücksichtigt,

- dessen Gebäuderestnutzungsdauern kleiner waren als die Restlaufzeiten der Erbbaurechte und
- die eine Anpassungsklausel des Erbbauzinses im Erbbaurechtsvertrag vereinbart hatten.

Bei der Auswertung der Kaufverträge zur Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde folgendes Modell zu Grunde gelegt:

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts =

fiktives Volleigentum

(marktangepasster vorläufiger Sachwert gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV)

-

Bodenwert

(fiktiv unbelastetes Grundstück)

+

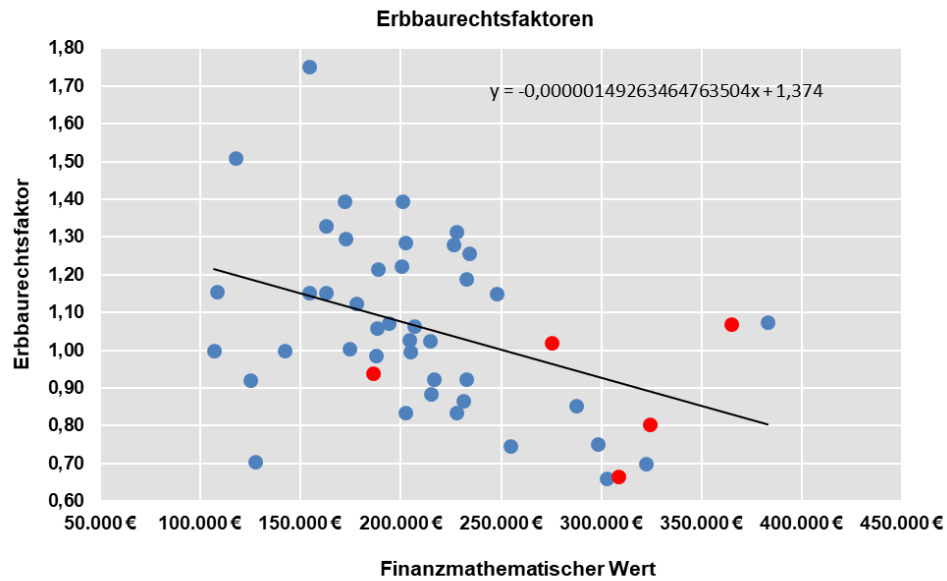
über die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts **kapitalisierter Differenz** (Vervielfältiger: 3% LZ)

aus

dem **angemessenen Erbbauzins** (ebf Bodenwert x 3% LZ) und

dem **erzielbaren Erbbauzins** (vertraglich und gesetzlich möglich)

Als Kapitalisierungszinssatz dient der Liegenschaftszinssatz (LZ) und es wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zu Grunde gelegt.



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2021 (rot), Regression (schwarz)

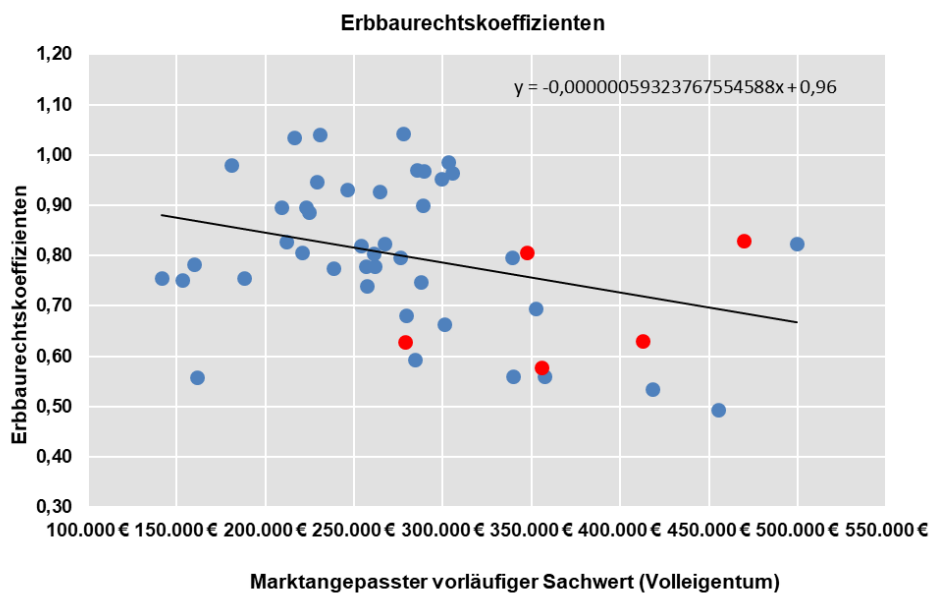
Erbbaurechtsfaktoren für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom finanzmathematischen Wert zum 01.01.2022

finanzmath. Wert in Euro	Erbbaurechts- faktor
100.000	1,22
150.000	1,15
200.000	1,08
250.000	1,00
300.000	0,93
350.000	0,85
400.000	0,78

Beispielrechnung: finanzmathematischer Wert = 200.000 €
 $200.000 \text{ €} \times 1,08 = 216.000 \text{ €}$

Erbbaurechtskoeffizienten

Die nachfolgenden Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des **vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums** im Sinne des § 49 Absatz 1 ImmoWertV an. Die Erbbaurechtskoeffizienten lagen im Auswertejahr bei 0,58 bis 0,83 (Mittelwert rd. 0,7).



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2021 (rot), Regression (schwarz)

Erbbaurechtskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

in Abhängigkeit vom marktangepassten vorläufigen Sachwert zum Stichtag 01.01.2022

Volleigentum in Euro	Erbbaurechts- koeffizient
150.000	0,87
200.000	0,84
250.000	0,81
300.000	0,78
350.000	0,75
400.000	0,72
450.000	0,69
500.000	0,66

Beispielrechnung: Volleigentum = 400.000 €
 400.000 € x 0,72 = 288.000 €

7.2.2 Wohnungserbbaurechte

Aufgrund einer geringen Anzahl an Wohnungserbbaurechten konnte für diesen Teilmarkt keine Abhängigkeit des Wohnungserbbaurechts zu dem Wohnungseigentum festgestellt werden.

7.3 Erbbaugrundstücke

Um die allgemein beizumessenden Werteeinflüsse der Erbbaurechte berücksichtigen zu können, beschreibt § 22 ImmoWertV Erbbaugrundstückerfaktoren und § 23 ImmoWertV Erbbaugrundstückerkoeffizienten.

Erbbaugrundstückerfaktoren

Erbbaugrundstückerfaktoren geben das Verhältnis **des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks** an. Sie dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüssen, sowie sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Die Erbbaugrundstückerfaktoren wurden nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus den Jahren 2014 - 2021 ermittelt.

Die wertrelevanten Kriterien des Erbbaugrundstücks ergeben sich daraus, dass der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Laufzeit des Vertrags das grundstücksgleiche Recht einräumt, das Grundstück zu bebauen und zu nutzen und dafür dem Grundstückseigentümer ein Entgelt in Form eines Erbbauzinses zu zahlen hat.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (dem Eigentümer fällt erst nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechts das Grundstück wieder zu) und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Abs. 4 ImmoWertV (Vorteil der jährlichen Erbbauzinseinnahmen). Als Kapitalisierungszinssatz diente zur Ableitung der Erbbaugrundstückerfaktoren der Liegenschaftszinssatz und es wird der fiktive unbelastete, erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zu Grunde gelegt.

Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren (vgl. § 52 ImmoWertV).

Bei der Ableitung der nachfolgenden Erbbaugrundstückerfaktoren für den individuellen Wohnungsbau wurden die Kaufverträge berücksichtigt,

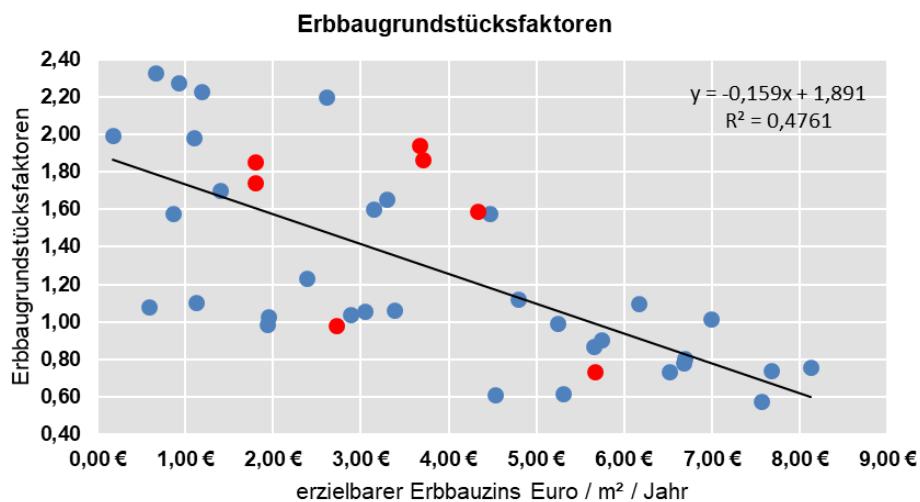
- dessen Gebäuderestnutzungsdauern kleiner waren als die Restlaufzeiten der Erbbaurechte und
- die eine Anpassungsklausel des Erbbauzinses im Erbbaurechtsvertrag vereinbart hatten.

Bei der Auswertung der Kaufverträge zur Ableitung der Erbbaugrundstückerfaktoren für den individuellen Wohnungsbau wurde folgendes Modell zu Grunde gelegt:

Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks =

$$\begin{aligned} &\text{über die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts **abgezinster Bodenwert** (unbelastet, ebfr, LZ 3\%)} \\ &\quad + \\ &\text{über die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts **kapitalisierte erzielbare Erbbauzinsen** (LZ 3\%)} \end{aligned}$$

Bei der Auswertung konnte eine Abhängigkeit der Erbbaugrundstückerfaktoren von den erzielbaren Erbbauzinsen (Euro / m² / Jahr) festgestellt werden.



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2021 (rot), Regression (schwarz)

Erbbaugrundstücksfaktoren für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom erzielbaren Erbbauzins zum Stichtag 01.01.2022

Erbbauzins in Euro / m ² / Jahr	Erbbaugrund- stücksfaktor
1,00	1,73
2,00	1,57
3,00	1,41
4,00	1,26
5,00	1,10
5,60	1,00
6,00	0,94
7,00	0,78
8,00	0,62

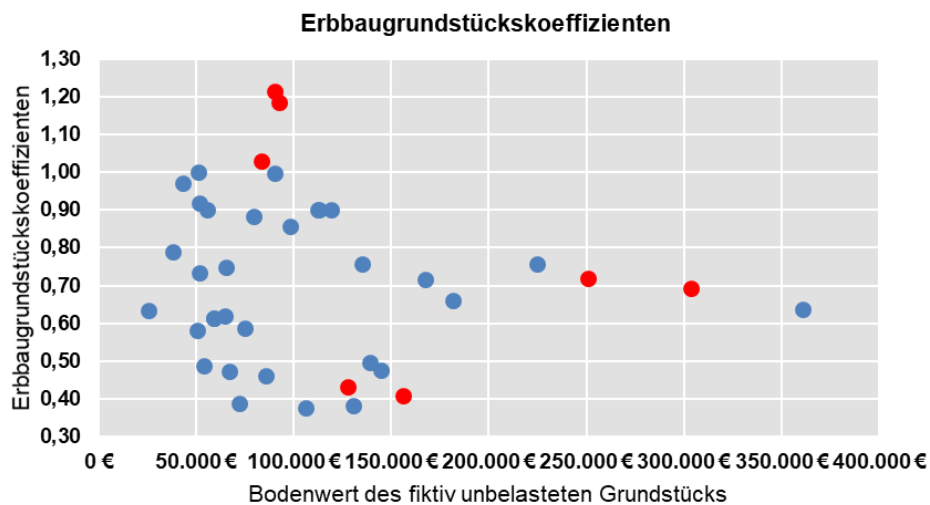
Beispielrechnung: finanzmath. Wert = 56.000 €, erzielbarer Erbbauzins = 2,53 €/m²/Jahr
 $56.000 \text{ €} \times (-0,159 \times 2,53 + 1,891) = \mathbf{83.369 \text{ €}}$

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Bei der Auswertung der Kaufverträge von Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus aus den Jahren 2014 - 2021 konnte festgestellt werden, dass ausschließlich die Erbbauberechtigten die Erbbaugrundstücke erworben haben und sich somit die Erbbaugrundstücke und die Erbbaurechte wieder in einem Eigentum vereinigten.

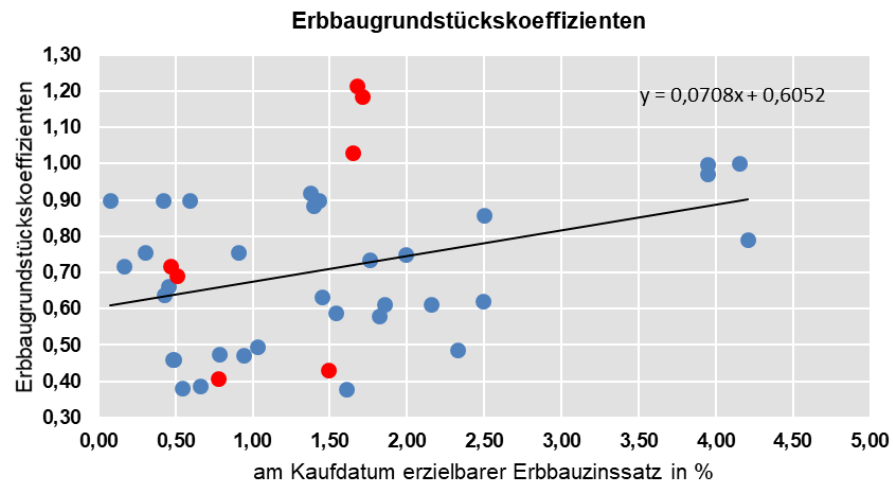
Die nachfolgenden Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des **vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks** im Sinne des § 47 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV an.

Die Erbbaugrundstückskoeffizienten lagen im Auswertejahr zwischen 0,4 und 1,2 (Mittelwert 0,8) in Bezug auf die Bodenwerte der fiktiv unbelasteten Grundstücke.



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2021 (rot)

Die oben dargestellten Erbbaugrundstückskoeffizienten weisen eine breite Streuung auf. Diese breite Streuung ist abhängig von den verschiedenen Akteuren (Erbbaurechtsgebern) am Grundstücksmarkt. Bei der Ableitung der Erbbaugrundstückskoeffizienten konnte eine leichte Abhängigkeit des am Kaufdatum erzielbaren Erbbauzinssatzes in % (erzielbarer Erbbauzins in Euro pro Jahr / unbelasteter Bodenwert) festgestellt werden. Nachfolgende Erbbaugrundstückskoeffizienten berücksichtigen diese Abhängigkeit.



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2021 (rot), Regression (schwarz)

Erbbaugrundstückskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom erzielbaren Erbbauzinssatz zum Stichtag 01.01.2022

Erbbauzinssatz in %	Koeffizient
0,50	0,64
1,00	0,68
1,50	0,71
2,00	0,75
2,50	0,78
3,00	0,82
3,50	0,85
4,00	0,89

Beispielrechnung: unbelasteter Bodenwert = 130.000 €, erzielbarer Erbbauzinssatz 1,7 %
 $130.000 \text{ €} \times (0,0708 \times 1,7 + 0,6052) = \mathbf{94.323 \text{ €}}$

8 Modellbeschreibungen

8.1 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Teilmärkte:	Einfamilienhäuser Dreifamilienhäuser (> 180 m² Wohnfläche) Mehrfamilienhäuser (bis 20% und ab 20% bis 80% gewerblichem Anteil) Wohnungseigentum
Normgrundstücke:	Kaufgrundstücke mit marktüblich, objektbezogenen Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m), Werte für selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gem. § 135 a BauGB
Bodenwertermittlung:	aus den Bodenrichtwerten abgeleitet, ggf. Sonderfälle § 24 (4) ImmoWertV werden berücksichtigt
Normgebäude:	durchschnittlich unterhaltene Objekte, ohne Nebengebäude und Inventar
Jahresrohertrag:	Mietansätze für Wohnraum: Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete kommt die ortsübliche Vergleichsmiete, die nach § 558 Abs. 2 BGB aus den „üblichen Entgelten“ gebildet wird, zur Anwendung. Datenbasis bildet der Mietspiegel der Gemeinde (siehe lfd. Nr. 9). Der Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Die monatlichen Mieten werden je m² Wohnfläche angegeben; die Wohnflächen sind mittels Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt worden. Bei den Mietansätzen für Einfamilienhäuser sind (in der Tabelle 3 des Mietspiegels) für freistehende Einfamilienhäuser 29 Punkte, für Doppel-/ Reihenendhäuser 22 Punkte und für Reihenmittelhäuser 15 Punkte vergeben worden. Mietansätze für gewerbliche Flächen: Ein gewerblicher Mietspiegel ist am örtlichen Grundstücksmarkt nicht vorhanden. Um eine marktübliche Gewerbemiete bestimmen zu können, bedient sich der Gutachterausschuss in der Stadt Bottrop als Orientierungshilfe unter anderem an dem jährlich erneuerten Mietspiegel der Grundstücksbörse Ruhr e.V. (Oberhausen). Eine Standortanalyse der Städte Bottrop und Oberhausen zeigt eine große Übereinstimmung der ökonomischen und strukturellen Standortindikatoren. Eine Zeitreihenanalyse des Ladenmietenrankings im Ruhrgebiet, veröffentlicht vom Immobilienverband Deutschland IVD (Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V., Preisspiegel für Gewerbeimmobilien NRW), belegt ein vergleichbares Gewerbemietniveau. Als Grundlage für die Flächenermittlung dient die MF-G (gif), Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum.
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Anlage 3 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer:	gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters (Verlängerung der RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV)

8.2 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Teilmärkte:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Normgrundstücke:	Kaufgrundstücke mit marktüblich, objektbezogenen Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m), Werte für selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gemäß § 135 a BauGB
Normgebäude:	durchschnittlich unterhaltene Objekte, inkl. üblicher Bauteile wie z. B. Dachgauben, Balkone usw., inkl. einem Nebengebäude (Garage), inkl. baulicher Außenanlagen (wie z. B. Ver-/Entsorgungseinrichtungen, Befestigungen, Einfriedungen) und sonstige Anlagen (Gartenanlagen)
Herstellungskosten:	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Baupreisindex:	Preisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindizes für Neubauten in konventioneller Bauart)
Regionalfaktor	1,0
Baujahr (fiktiv):	Baujahr des Gebäudes unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV abzüglich dem Alter der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anlage 2 ImmoWertV
Regionalfaktor	1,0
Alterswertminderungsfaktor	Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer gemäß § 38 ImmoWertV
Standardstufe:	gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Modernisierungsgrad:	gemäß Anlage 2 ImmoWertV
werthaltige Bauteile:	von der NHK nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer, Lichtschächte nach gewöhnlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten (Zeitwerte) bzw. nach Erfahrungssätzen
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	nach Erfahrungssätzen 1 % - 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

8.3 Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise

Teilmärkte:	Ein- bis Mehrfamilienhäuser
Normgrundstücke:	Kaufgrundstücke mit marktüblich, objektbezogenen Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m), Werte für selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gem. § 135 a BauGB
Normgebäude:	durchschnittlich unterhaltene Objekte, inkl. üblicher Bauteile wie z. B. Dachgauben, Balkone usw., inkl. baulicher Außenanlagen (wie z. B. Ver-/Entsorgungseinrichtungen, Befestigungen, Einfriedungen) und sonstige Anlagen (Gartenanlagen)
Baujahr (fiktiv):	Baujahr des Gebäudes unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen
Wohnfläche:	gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV abzüglich dem Alter der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anlage 2 ImmoWertV
NHK Standard:	gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Mod. Punkte:	Modernisierungspunkte gemäß Anlage 2 ImmoWertV

Teilmarkt:	Wohnungseigentum
Normgrundstücke:	Kaufgrundstücke mit marktüblich, objektbezogenen Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m), Werte für selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gem. § 135 a BauGB
Normgebäude:	durchschnittlich unterhaltene Objekte, inkl. üblicher Bauteile wie z. B. Dachgauben, Balkone usw., inkl. baulicher Außenanlagen (wie z. B. Ver-/Entsorgungseinrichtungen, Befestigungen, Einfriedungen) und sonstige Anlagen (Gartenanlagen)
Baujahr (fiktiv):	Baujahr des Gebäudes unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen
Wohnfläche:	gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV abzüglich dem Alter der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anlage 2 ImmoWertV
NHK Standard:	gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Mod. Typ:	Modernisierungs- bzw. Altersklassentyp des Wohnungseigentums

<u>0 = Wohnungsausstattung</u>	<u>bis 1969</u>	<u>baujahrtypisch, nicht modernisiert</u>
<u>1 = Wohnungsausstattung</u>	<u>1970 – 1983</u>	
<u>2 = Wohnungsausstattung</u>	<u>1984 – 1994</u>	<u>teilmodernisiert, nicht neuzeitlich</u>
<u>3 = Wohnungsausstattung</u>	<u>1995 – 2005</u>	
<u>4 = Wohnungsausstattung</u>	<u>ab 2006</u>	<u>modernisiert, neuzeitlich</u>

8.4 Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten

Teilmarkt:	Einfamilienhäuser als Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten)
Nebengebäude:	ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze
Normgebäude:	durchschnittlich unterhaltene Objekte
Normgrundstücke:	ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale (wie z.B. Altlasten, Erbbaurechte, usw.), marktüblich objektbezogenen Grundstücksgrößen, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei gem. BauGB

wertbestimmende Merkmale

Wohnflächen:	60 m ² - 180 m ² Wohnfläche (gemäß WoFIV)
Grundstücksgröße:	Grundstücksgröße des Normgrundstücks (bis zu einer Tiefe von 35 m)
Bodenrichtwert:	gemäß dem zonalen Bodenrichtwert des Grundstücks
Baujahr:	tatsächliche Baujahre (Bezugsfertigkeit)
Modernisierungstyp:	s. u.
Unterkellerung:	voll unterkellert, teilunterkellert, nicht unterkellert
Gebäudestandard:	gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Teilmarkt:	Wohnungseigentum als Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten oder Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)
Nebengebäude:	ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze
Normgebäude:	Wohnungen in durchschnittlich unterhaltenen Objekten
Normgrundstücke:	ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale (wie z.B. Altlasten, Erbbaurechte, usw.), marktüblich objektbezogenen Grundstücksgrößen, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei gem. BauGB

wertbestimmende Merkmale

Baujahr:	tatsächliches Baujahr (Bezugsfertigkeit) ab 1940
Wohnflächen:	30 m ² - 130 m ² Wohnfläche (gemäß WoFIV)
Lageklasse:	gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop
Wohneinheiten:	Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (an einem Treppenhaus)
Geschosslage:	Lage der Wohnung (Souterrain, Maisonette (Souterrain/EG), EG, 1.OG usw.)
Balkon/Terrasse:	oder Loggia oder Wintergarten vorhanden / nicht vorhanden
Mietsituation:	zum Kaufzeitpunkt vermietet / unvermietet
Gartennutzung:	alleinige Gartennutzung für die Wohnung vorhanden / nicht vorhanden
Gebäudestandard:	gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Modernisierungstyp:	s. u.

Gebäudestandard: gemäß Anlage 4 ImmoWertV

	1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben	%	Ansatz
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23	
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15	
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11	
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11	
Fußboden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5	
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9	
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmuluftheizung, einzelne Gasaußenwand-thermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9	
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6	

Modernisierungstyp: Der Modernisierungstyp beschreibt die Ausstattung in den jeweiligen Baujahrs-klassen unter Berücksichtigung eventueller Modernisierungsmaßnahmen. Hierbei ist zu beachten, dass sich **der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ nur auf Altbauten vor dem Baujahr 1970 bezieht**. Für neuere Gebäude ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Ausstattung unterstellt, hier ist grundsätzlich der Modernisierungstyp „neuzeitlich“ zu wählen.

Baujahre	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
bis 1970	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert; die Ausstattung befindet sich zum größten Teil in der ursprünglichen Aus- stattung	nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert; die Ausstattung ist zum größten Teil in den Jahren 1970 – 1994 umfangreich modernisiert worden	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Ausstattung ist zum größten Teil in den Jahren ab 1995 umfangreich modernisiert worden
1970 – 1994	nicht auszuwählen	nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert; die Ausstattung ist zum größten Teil nicht bzw. ge- ring modernisiert worden	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Ausstattung ist teil- weise in den Jahren ab 1995 modernisiert worden
ab 1995	nicht auszuwählen	nicht auszuwählen	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Ausstattung unterstellt

9 Mieten und Pachten

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bottrop

nach dem Stand vom 01. Januar 2020

bottrop.

Stadt Bottrop

Abt. Grundstückswertermittlung beim Vermessungs- und Katasteramt

Am Eickholtshof 24, 46236 Bottrop

Tel.: 02041 / 70 4853

amt62.4@bottrop.de

www.bottrop.de/mietspiegel

unter Mitwirkung von:

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop**



Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop

Tel.: 02041 / 70 4855

gutachterausschuss@bottrop.de
www.gars.nrw.de/ga-bottrop



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerverschein Bottrop e.V.

Kirchhellener Straße 12
46236 Bottrop

Tel.: 02041 / 22669

info@hug-bottrop.de
www.hug-bottrop.de



DMB

Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.

Horster Straße 26-28
46236 Bottrop

Tel.: 02041 / 1727853

bottrop@mieterbund-rhein-ruhr.de
www.mieterbund-rhein-ruhr.de



Mieterschutzbund
e.V.

Schützenstraße 21
46236 Bottrop

Tel.: 02041 / 774717

office@mieterschutzbund.de
www.mieterschutzbund.de

in der Sitzung am 19. November 2019

1. Allgemeines

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01. Januar 2020 und stellen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar, die von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und anerkannt worden ist.

Tabelle 1 enthält "Mietrichtwerte" je m² Wohnfläche (monatlich). Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 m² - 90 m² sowie verschiedener Altersklassen (unter Berücksichtigung des Baujahres) beziehen. Die Mietrichtwerte inkl. der Baujahrsanpassungen der jeweiligen Altersklassen in Tabelle 1 beziehen sich auf den Neubaustandard der angegebenen Jahre.

Das Alter und die Modernisierung eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete einer Wohnung. Dieses bedeutet, dass durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen dazu führen können, dass Zuschläge für Modernisierungen anhand der Tabelle 2 vorgenommen werden können. Dieses kann erfolgen, wenn nicht bereits eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierung) erfolgt ist.

Nur in begründeten Ausnahmen (z.B. bei Kernsanierungen) können die Objekte durch einen Sachverständigen, abweichend vom tatsächlichen Baujahr, einer jüngeren Altersklasse zugeordnet werden.

Tabelle 3 enthält „Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden“, mit denen wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen erfasst werden können.

Grundlage der Wohnflächenangabe ist die WoFIV (Wohnflächenverordnung) aus dem Jahr 2003.

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

Die in der Tabelle 1 dargestellten "Mietrichtwerte" sind die „ortsüblichen Vergleichsmieten“. Diese sind die Entgelte für die Überlassung leeren Wohnraums ohne Betriebskosten (gem. § 2 BetrKV) je Quadratmeter Wohnfläche im Monat.

Folgende Kosten sind grundsätzlich nicht enthalten:

- öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei zentralen Heizungsanlagen, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den/der Hauswart/in
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten

Die "ortsübliche Vergleichsmiete" beinhaltet neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gemäß § 27 II. Berechnungsverordnung (BV). Hierzu gehören:

- Abschreibung (§ 25 II. BV)
- Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 28 II. BV)
- Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV)

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen:

- Schönheits- und Kleinreparaturen

Erläuterung zu Tabelle 1 "Mietrichtwerte"

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf das Bezugsbaujahr der jeweiligen Altersklasse und auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Bottrop. Die Wohnwertmerkmale sind im Einzelnen nach § 558 BGB gegliedert in:

Art

-  Wohnungen in typischen Mietshäusern
-  abgeschlossene Wohnungen mit wohnungseigenem Flur (Diele) und Abschluss zum Treppenhaus bzw. eigenem Eingang wie z.B. bei älteren „typischen“ Zechenhäusern
-  Wohnungen in einer durchschnittlichen Geschosslage (z.B. keine Souterrainwohnungen)

Größe

-  Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 m² - 90 m²

Ausstattung

-  Wohnungen mit durchschnittlicher, vom Vermieter eingebrachter Ausstattungen, das bedeutet mit
 - Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
 - Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit z.B. Böden und Wände gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken
 - Flur, Küche mit Bodenbelag; Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
 - inkl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen (Abstellraum, Keller- und Gemeinschaftskellerräume und dgl.)
 - Balkon, Terrasse mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z.B. Tiefe >1m)
 - ausreichender Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung
 - Fenster mit Isolierverglasung
-  Wohnungen mit durchschnittlichem Unterhaltungszustand, das bedeutet, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung (turnusgemäße Instandhaltung) durchgeführt worden ist, so dass das Objekt für den bestimmungsgemäßen Gebrauch geeignet ist (z.B. übliche Gebrauchsabnutzung der vom Vermieter zur Verfügung gestellten Ausstattungen).

Beschaffenheit

Der Mietrichtwert bezieht sich auf

-  Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet mit
 - typischer Grundrissgestaltung der Wohnung (z.B. keine gefangenen Räume, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen usw.)
 - typischer Bauweise in der jeweiligen Altersklasse

Lage

-  Wohnungen in der mittleren Wohnlage

Tabelle 1

Altersklasse	Bezugs- baujahr (Altersklassen- untergrenze)	Mietricht- wert €/m ²	Baujahrs- anpassung €/m ² (in der Altersklasse)	mittlerer Mietrichtwert in der Alters- klasse €/m ²
- 1948		5,21		
1949 - 1959	1949	5,41	+ 0,03 / Baujahr	5,56
1960 - 1965	1960	5,77	+ 0,03 / Baujahr	5,85
1966 - 1977	1966	5,97	+ 0,03 / Baujahr	6,14
1978 - 1983	1978	6,37	+ 0,03 / Baujahr	6,45
1984 - 1994	1984	6,57	+ 0,03 / Baujahr	6,72
1995 - 2001	1995	6,94	+ 0,03 / Baujahr	7,03
2002 - 2011	2002	7,17	+ 0,03 / Baujahr	7,30
2012 - 2016	2012	7,50	+ 0,03 / Baujahr	7,56
2017 -		7,65*		

* keine gesicherte Angabe möglich; kein Erstbezug in Neubauwohnungen



Mietrichtwert der Wohnung:

Baujahr des Gebäudes:

Bezugsbaujahr der Altersklasse:

Differenz zwischen Baujahr und Bezugsbaujahr: Jahre

Baujahrsanpassung: 0,03 €/m² x DifferenzJahre = €/m²

Mietrichtwert des Bezugsbaujahres: €/m²

Baujahrsanpassung: + €/m²

Mietrichtwert der Wohnung = €/m²

Garagen-/Stellplatzmieten

Garagenmiete: durchschnittlich **50,- €** im Monat

Stellplatzmiete: durchschnittlich **20,- €** im Monat

Tiefgaragenmiete: durchschnittlich **50,- €** im Monat

Anwendung der Tabelle 1 „Mietrichtwerte“

Die Mietrichtwerte in **Tabelle 1** sind Mittelwerte und beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Bottrop. Diese Wohnwertmerkmale sind unter lfd. Nr. 3 beschrieben. Nachträglich erfolgte Modernisierungsmaßnahmen sind in den Mietrichtwerten nicht berücksichtigt worden.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zunächst von dem Mietrichtwert in der entsprechenden Altersklasse unter Berücksichtigung des Baujahres auszugehen.

Nach dem Baujahr erfolgte **Modernisierungsmaßnahmen** werden gem. **Tabelle 2** berücksichtigt. Hier wird eine fachmännische Ausführung unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik unterstellt.

Mögliche wertbeeinflussende Zu-/Abschlagsmerkmale für eine abweichende Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die einen Werteeinfluss auf den Mietrichtwert haben können, werden in **Tabelle 3** aufgeführt. Zu beachten sind weitere mögliche Zu- bzw. Abschlagsmerkmale wie z.B. die Art (Mehrfamilienwohnhaus oder Wohn-/ Geschäftshaus), die Pkw-Parkplatzmöglichkeiten, besondere Gemeinschaftseinrichtungen und besondere Ausstattungen, die zusätzlich sachverständig in Ansatz gebracht werden können.

Tabelle 2 Punktemodell zur Ermittlung der Modernisierungszuschläge

Modernisierungselement	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	ermittelte Punkte
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach und im Keller	2	2	1	.....
Verbesserung der Wärmedämmung aller Außenwände	4	3	2	.....
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	.....
Modernisierung der Leitungssysteme	1	1	1	.....
Modernisierung der Heizungsanlage	3	2	1	.....
Modernisierung von Bädern	2	1	0	.....
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Türen)	2	2	2	.....
			Summe:	.....

Je ermittelten Modernisierungspunkt ist ein **Zuschlag von 6 Ct/m²** zu berücksichtigen.

Modernisierungszuschlag

..... x 0,06 €/m² = €/m²
Punkte

Tabelle 3 Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden auf den Mietrichtwert

Beispiele möglicher wertbeeinflussender Zu-/Abschlagsmerkmale:	Punkte	ermittelte Punkte
Art		
Einfamilienhäuser (ohne „typische“ Zechenhäuser)	≥ 15	.....
Wohnungen im Zweifamilienhaus	+ 3	.....
Wohnungen im Dreifamilienhaus	+ 1	.....
Wohnungen in Wohnanlagen (> 12 Wohneinheiten)	- 2	.....
nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. kein Bad innerhalb der Wohnung	- 5	.....
Souterrainwohnungen	- 5	.....
Größe		
Wohnungen mit einer abweichenden Wohnungsgröße (auf 5 m ² gerundet)		
< 60 m ² (bis 30 m ²) Zuschlag pro 5 m ²	+ 1	.....
> 90 m ² (bis 130 m ²) Abschlag pro 5 m ²	- 1	.....
Ausstattung (vom Vermieter eingebracht)		
Wohnungen mit Einzelofenheizung für Kohle, Gas, Öl oder (Nacht-)Stromspeicherheizung	- 5	.....
Wohnungen ohne Nebenräume (z.B. keinen Kellerabstellraum)	- 2	.....
Wohnungen ohne Balkon/Terrasse/Loggia	- 3	.....
Wohnungen ohne ausreichende Elektroinstallation, Belichtung oder Belüftung	- 3	.....
Wohnungen mit überwiegend einfachverglasten Fenstern	- 6	.....
Erdgeschosswohnungen mit Rollläden (überwiegend)	+ 1	.....
Wohnungen mit einfachen Bodenbelägen (komplett ausgelegt) z.B. PVC, Teppichboden, Laminat	+ 1	.....
Wohnungen mit überwiegend hochwertigen Bodenbelägen z.B. Parkett, hochwertige Fliesen, Natursteinböden	+ 4	.....
Wohnungen mit einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand: (vgl. 4.1 Unterhaltungszustand)		
- bis Baujahr 1977	bis - 4	.....
- von 1978 bis 1994	bis - 2	.....
Wohnungen mit einem überdurchschnittlichen Unterhaltungszustand: (vgl. 4.1 Unterhaltungszustand)		
- bis Baujahr 1977	bis + 4	.....
- von 1978 bis 1994	bis + 2	.....

	Punkte	ermittelte Punkte
Beschaffenheit		
Wohnungen mit ungünstiger Grundrissgestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile (Flur) , 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m² usw.)	bis - 3	.....
Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss ohne Aufzug	- 1 / Etage	.....
barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen	bis + 10	.....
Erdgeschosswohnungen mit alleiniger Gartennutzung	+ 5	.....
Lage (vgl. 4.2 Lage)		
Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage:		
einfache Wohnlage (durchschnittlich)	- 3	.....
gute Wohnlage (durchschnittlich)	+ 3	.....
	Summe:	.....

Je ermittelten **Qualitätspunkt** ist ein Wertansatz von **6 Ct/m²** zu berücksichtigen.

Die Summe der Zu- bzw. Abschläge ist in der Regel auf **40 Punkte** zu begrenzen.



Qualitätszu-/abschlag

..... x 0,06 €/m² = €/m²
Punkte

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Mietrichtwert (gem. Tabelle 1):		€/m²
Modernisierungszuschlag (gem. Tabelle 2):	+	€/m²
Qualitätszu- bzw. -abschlag (gem. Tabelle 3):	+/-	€/m²

4. Erläuterungen zum Unterhaltungszustand und zur Lage

4.1 Unterhaltungszustand („Gebrauchsabnutzung der Wohnung“)

Die Mietrichtwerte in der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf Wohnungen mit einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand (vgl. lfd. Nr. 3.1). Abweichungen von diesem Unterhaltungszustand können durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Merkmale für einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand sind z.B.:

- *Im Sanitärbereich:* stumpfe Emaille-Beläge, durchbohrte oder angebohrte Kacheln oder Fliesen im größeren Umfang, Korrosionsflecken an den verchromten Armaturen
- *Im Bereich der mitvermieteten Oberböden:* verschlissene Teppiche, Abdrücke im Teppichboden/Parquet durch schwere Möbel, Flecken auf dem Bodenbelag von auf dem Balkon oder Terrasse aufgestellten Blumenkübeln
- *Im Fenster und Türenbereich:* hohe Verschleißerscheinungen (Kratzer, Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich durch Wischwasser), überwiegend vergilbte Kunststoffelemente der Türen oder Fenster
- *Im Treppenhaus:* Umzugsschäden; verputzte, aber nicht neu tapezierte/ gestrichene Wandabschnitte, z.B. nach Reparaturarbeiten

Merkmale für einen überdurchschnittlichen Unterhaltungszustand sind z.B.:

- überwiegend neuwertiger Zustand der Ausstattung ohne Instandhaltungstau und ohne sichtbare Gebrauchsabnutzung

4.2 Lage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes befinden sich in einer **mittleren** Wohnlage. Die Mietrichtwerte in der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf diese Wohnlage.

Die Lageklassen beinhalten die Kriterien der einzelnen Wohnlagen. Die Wohnlage beurteilt sich nach den Faktoren, die als Annehmlichkeit bzw. als Störung des Wohnens empfunden werden. Im Vordergrund steht das ungestörte Wohnen mit möglichst guter Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und der Versorgungszentren unter Berücksichtigung ausreichender Infrastruktur.

Eine Wohnlage lässt sich im Einzelnen durch folgende Parameter beschreiben:

- Immissionslage (Lärm, Geruch, Staub etc.)
- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Sportstätten usw.)
- Grünanteil der Umgebung und Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete
- das kleinräumige Straßenbild (Gebäudefassaden, Straßenbegleitgrün usw.) und die großräumige Quartierslage (Wohnquartier innerhalb des Stadtgebietes, Zentralität, Image usw.)
- Nutzungsdichte (Art und Maß der baulichen Nutzung)
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung
- Parkmöglichkeiten

Einfache Wohnlage

Vorwiegend Wohnlagen mit hoher Immissionsbelastung durch Industrie, Gewerbe, Verkehrsbelästigungen und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen.

Beispiel Alt-Bottrop: Prosperstraße östlich der Friedrich-Ebert-Straße (in Richtung der B224)

Mittlere Wohnlage (= Mietrichtwertlage)

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine durchschnittliche Immissionsbelastung, einer ausreichenden Infrastruktur und genügend Grün- bzw. Erholungsflächen.

Beispiel Alt-Bottrop: Germaniastraße

Beispiel Kirchhellen: Bottroper Straße

Gute Wohnlage

Ruhige Wohngebiete mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung (überwiegend 1½- bis 2-geschossig), geringer Immissionsbelastung, einer guten Infrastruktur und guter Durchgrünung.

Beispiel Alt-Bottrop: Hagenbrockstraße

Beispiel Kirchhellen: Eichenkamp

nachrichtlich: **sehr gute Wohnlage** (Lage ohne typische Mietshäuser)

Sehr ruhige Wohnlage mit offener Bebauung (überwiegend 1- bis 2-geschossige Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser), sehr geringer Immissionsbelastung (ausschließlich Anliegerverkehr), einer guten Infrastruktur und sehr guter Durchgrünung (tlw. unverbaubarer Blick ins „Grüne“).

Beispiel Alt-Bottrop: südlicher Bereich der Siegfriedstraße

Beispiel Kirchhellen: westlicher Bereich der Straße Neue Heide

5. Beispielhafte Mietberechnung

Merkmale der beispielhaften Mietwohnung (abweichende Wohnwertmerkmale):

abgeschlossene Wohnung im 1. OG eines 8-Familienwohnhauses mit Gaszentralheizung in einer einfachen Wohnlage, Wohnungsgröße 52 m², kein Balkon vorhanden, die Wohnung ist komplett mit einfachen Bodenbelägen vom Vermieter ausgelegt worden;

das Baujahr des Gebäudes ist 1956, die Außenwände sind alle ca. im Jahr 2008 gedämmt worden, die Fenster sind in den 1980er Jahren erneuert worden und im Jahr 2013 sind das Badezimmer und der Innenausbau modernisiert worden.

Schritt 1 (Seite 3, Berechnung des Mietrichtwertes der Wohnung):

Altersklasse	Bezugs- baujahr (Altersklassen- untergrenze)	Mietricht- wert €/m ²	Baujahrs- anpassung €/m ² (in der Altersklasse)	Mietrichtwert der Wohnung:
- 1948		5,21		Baujahr des Gebäudes: ...1956...
1949 - 1959	1949	5,41	+ 0,03 / Baujahr	Bezugsbaujahr der Altersklasse: ...1949...
1960 - 1965	1960	5,77	+ 0,03 / Baujahr	Differenz zwischen Baujahr und Bezugsbaujahr: ...7... Jahre
				Baujahrsanpassung: 0,03 €/m ² x Differenz 7 Jahre = ...0,21... €/m ²
				Mietrichtwert des Bezugsbaujahres: ...5,41... €/m ²
				Baujahrsanpassung: + ...0,21... €/m ²
				Mietrichtwert der Wohnung = ...5,62... €/m ²

Schritt 2 (Seite 4, Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen):

Modernisierungselement	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	ermittelte Punkte
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach und im Keller	2	2	1	.....
Verbesserung der Wärmedämmung aller Außenwände	4	3	2	...2...
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	...0...
Modernisierung der Leitungssysteme	1	1	1	.....
Modernisierung der Heizungsanlage	3	2	1	.....
Modernisierung von Bädern	2	1	0	...1...
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Türen)	2	2	2	...2...
Summe				...5...

Modernisierungszuschlag

..5.. x 0,06 €/m² = ..0,30.. €/m²
Punkte

Schritt 3 (Seite 5, Berücksichtigung abweichender Wohnwertmerkmale):

Beispiele möglicher wertbeeinflussender Zu-/Abschlagsmerkmale:	Punkte	ermittelte Punkte	Beschaffenheit	Punkte	ermittelte Punkte
Art			Beschaffenheit		
Einfamilienhäuser (ohne „typische“ Zechenhäuser)	≥ 15	.....	Wohnungen mit ungünstiger Grundrissgestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile (Flur), 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m ² usw.)	bis - 3	.....
Wohnungen im Zweifamilienhaus	+ 3	.....	Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss ohne Aufzug	- 1 / Etage	.....
Wohnungen im Dreifamilienhaus	+ 1	.....	barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen	bis + 10	.....
Wohnungen in Wohnanlagen (> 12 Wohneinheiten)	- 2	.....	Erdgeschosswohnungen mit alleiniger Gartennutzung	+ 5	.....
nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. kein Bad					
innerhalb der Wohnung	- 5	.....	Lage (vgl. 4.2 Lage)		
Souterrainwohnungen	- 5	.....	Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage:		
Größe			einfache Wohnlage (durchschnittlich)	- 3	...- 3..
Wohnungen mit einer abweichenden Wohnungsgröße (auf 5 m ² gerundet)			gute Wohnlage (durchschnittlich)	+ 3	.....
< 60 m ² (bis 30 m ²) Zuschlag pro 5 m ²	+ 1	...+ 2..	Summe:		...- 3..
> 90 m ² (bis 130 m ²) Abschlag pro 5 m ²	- 1	.....			
Ausstattung					
Wohnungen mit Einzelofenheizung für Kohle, Gas, Öl oder (Nach-)Stromspeicherheizung	- 5	.....			
Wohnungen ohne Nebenräume (z.B. keinen Kellerabstellraum)	- 2	.....			
Wohnungen ohne Balkon/Terrasse/Loggia	- 3	...- 3..			
Wohnungen ohne ausreichende Elektroinstallation, Belichtung oder Belüftung	- 3	.....			
Wohnungen mit überwiegend einfachverglasten Fenstern	- 6	.....			
Erdgeschosswohnungen mit Rollläden (überwiegend)	+ 1	.....			
Wohnungen mit einfachen Bodenbelägen (komplett ausgelegt) z.B. PVC, Teppichboden, Laminat	+ 1	...+ 1..			
Wohnungen mit überwiegend hochwertigen Bodenbelägen z.B. Parkett, hochwertige Fliesen, Natursteinböden	+ 4	.....			
Wohnungen mit einem unterdurchschnittlichen Unter- haltungszustand: (vgl. 4.1 Unterhaltungszustand)					
- bis Baujahr 1977	bis - 4	.....			
- von 1978 bis 1994	bis - 2	.....			
Wohnungen mit einem überdurchschnittlichen Unter- haltungszustand: (vgl. 4.1 Unterhaltungszustand)					
- bis Baujahr 1977	bis + 4	.....			
- von 1978 bis 1994	bis + 2	.....			

Qualitätszu-/abschlag

...-3.. x 0,06 €/m² = ...-0,18.. €/m²
Punkte

Schritt 4:

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Mietrichtwert (gem. Tabelle 1):		...5,62.. €/m ²
Modernisierungszuschlag (gem. Tabelle 2):	+	...0,30.. €/m ²
Qualitätszu- bzw. -abschlag (gem. Tabelle 3):	+/-	- 0,18.. €/m ²
	=	...5,74.. €/m ²

10 Kontakte und Adressen

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss gehören folgende Mitglieder an (Stand 01.01.2022):

Dipl.-Ing. Achim Petri	Vorsitzender, Vermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Nicole Wölke-Neuhaus	stellv. Vorsitzende, Geschäftsführerin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Dipl.-Ing. Ricardo Langer	stellv. Vorsitzender und Gutachter, Architekt
Ulrich Borgmann	Gutachter, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Ricardo Boksteen	Gutachter, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Andreas Claaßen	Gutachter, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Walter Eilert	Gutachter, Bauingenieur
Dipl.-Ing. Ulrich Fittkau	Gutachter, Architekt
Dipl.-Ing. Markus Gebhardt	Gutachter, Architekt
Bachelor of Arts Nils Martens	Gutachter, Architekt
Dipl.-Kaufmann Christian Schulte-Bockum	Gutachter, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dipl.-Ing. Michael Steinke	Gutachter, Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Wolfgang Strelzig	Gutachter, Architekt
Dipl.-Ing. agr. Dirk Erdelmann	Gutachter, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Vertreter der Finanzverwaltung - Finanzamt Bottrop:

Gabriele Hoppius	Gutachterin
Frank Althammer	Gutachter

10.2 Kontakt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

Am Eickholtshof 24

46236 Bottrop

Telefon: 02041 / 70-4852 Herr Lindemann

70-4854 Frau Wölke-Neuhaus

70-4855 Herr Beckhoff

70-4877 Herr Zdun

Fax: 02041 / 70-4874

E-Mail: gutachterausschuss@bottrop.de

Internet: www.boris.nrw.de

11 Gebühren für Gutachten

Die Höhe der Gebühren richtet sich ab dem 01.03.2020 nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – **VermWertKostO NRW**.

Auszug aus dem Vermessungs- und Wertermittlungskostentarif

Die Gebühr für Gutachten gemäß der Grundstückswertermittlungsverordnung - GrundWertVO - NRW vom 08.12.2020 in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der nachfolgenden Gebührenanteile abzurechnen.

Der **Grundaufwand** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objektes, bei Miet- und Pachtwerten vom 12-fachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen.

Verkehrswert	Berechnungssatz in % vom Verkehrswert	zzgl. Grundgebühr	zzgl. Umsatzsteuer
bis 1.000.000 €	0,2 %	1.250 €	19 %
1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 %	2.250 €	19 %
10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 %	7.250 €	19 %
über 100 Mio. €	0,01 %	47.250 €	19 %

Zuschläge

Führen

- gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße bzw. Recherchen,
- besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- weitere Wertermittlungstichtage oder
- sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand eine dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Abs. 7 VermWertKostO NRW zu berücksichtigen.

Abschläge

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Abs. 7 zu bemessen. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr (Grundaufwand) betragen.

Mit der Gebühr ist die Abgabe von

- einer Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes,
- bis zu 3 beantragte Mehrausfertigungen

abgegolten. Jede weitere beantragte Mehrausfertigung hat eine Gebühr von 30 Euro.

In den Gebühren sind alle benötigten Auslagen (gem. § 2 VermWertKostO NRW) enthalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop
Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop

